Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

JANET VALENTÍN MATÍAS, FRANCISCO VALENTÍN Recurridos V. HERMER D. HERNÁNDEZ VARGAS; HERMINIO HERNÁNDEZ MÉNDEZ; AIR CONSTRUCTION, INC. Recurrentes	KLRA202100524 consolidado KLRA202100530	REVISIÓN JUDICIAL Procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querella Número: MAY-2017-0000245 Sobre: Contrato de Obras y Servicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Rodríguez Casillas[1] y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de octubre de 2022.

Comparecen Air Construction, Inc. (Air Construction) y el señor Hermer D. Hernández Vargas (señor Hernández Vargas), (en conjunto, los Recurrentes) mediante sendos recursos de revisión judicial consolidados, designados alfanuméricamente KLRA20210524 y KLRA20210530. En ambos recursos nos solicitan la revocación de la *Resolución* emitida el 30 de julio de 2021, por el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo o la agencia recurrida), notificada el 2 de agosto de 2021. Por virtud de la misma, el DACo concluyó que entre la señora Janet Valentín Matías (señora Valentín Matías o la Recurrida) y el señor Hernández, en su carácter personal, se perfeccionó un contrato de construcción cuya consumación se ejecutó por este y por Air Construction. En consecuencia, determinó que ambos son responsables

[1] Mediante Orden Administrativa OATA-2022-002 se designó al Hon. Roberto Rodríguez Casillas en sustitución del Hon. Héctor J. Vázquez Santisteban, ya que se acogió a los beneficios del retiro.

solidariamente por las obras no realizadas y les corresponde pagar a la Recurrida la suma de $19,630.35.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **confirmamos** la *Resolución* recurrida.

I.

El 18 de febrero de 2016, el señor Hernández Vargas, quien es el presidente de la compañía Air Construction, firmó un contrato de obras y servicios con la señora Valentín Matías. Posteriormente, el 22 de octubre de 2019, la señora Valentín Matías presentó una *Querella*[2] ante el DACo sobre contrato de obras y servicios en contra del señor Hernández Vargas. En esta, alegó que contrató los servicios del Recurrente para la construcción de una residencia y que este no culminó las etapas 7 y 8 de la vivienda.[3] Reclamó, además, que el señor Hernández Vargas no le ha reembolsado la suma de $2,000.00 por el pago de la compra de las losas y $500.00 del riego del terreno.

El 22 de octubre de 2019, la señora Valentín Matías presentó *Querella Enmendada*, a los fines de incluir a United Surety & Indemnity (United Surety) como parte co-querellada, compañía con la que Air Construction posee una fianza para responder por los daños. Alegó la Recurrida que el precio fijado en el contrato para la construcción de la vivienda fue de $120,000.00; que dicha suma incluía todo gasto relacionado a la construcción. En la querella enmendada, abundó que el 18 de febrero de 2016, suscribió el contrato con el señor Hernández Vargas y acordaron que la

[2] A la querella se le designó el número MAY-2017-0000245.

[3] En la querella, la Recurrida detalló los trabajos que no fueron completados por el Recurrente en su propiedad, estos son: terminación en los baños, lavamanos, inodoro, azulejos, botiquín, gabinetes de cocina, instalación de la tubería del pozo, terminación de trabajo de electricidad interior y exterior, instalación de las plumas alrededor de la residencia, terminación de la lechada del balcón, emparejado del terreno alrededor de la residencia, pintura total de esta e instalación de las tres puertas de salidas en los baños, cuartos y *laundry*.

construcción sería realizada en ocho etapas, las que, con excepción de la primera, serían pagadas al completarse cada una de las etapas.

Según la *Querella Enmendada*, y el *Contrato* suscrito por las partes, las etapas y los pagos consistían en lo siguiente: primer pago de $10,000.00 al firmar el contrato; segundo pago de $15,000.00 al construirse el piso para depositar el hormigón; tercer pago de $20,000.00 al realizar las paredes; cuarto pago de $20,000.00 al construirse el techo para depositar hormigón; quinto pago de $10,000.00 luego del empañetado de la casa en el exterior; sexto pago de $20,000.00 al realizar el empañetado interior e instalación de ventanas; séptimo pago de $13,000.00 al instalar las losas del piso y ebanistería; y finalmente, el octavo pago de $12,000.00 se efectuaría al entregar el permiso de uso.

Sobre el particular, la señora Valentín Matías alegó que realizó los correspondientes pagos hasta la sexta etapa y que para la séptima etapa realizó varios pagos que comprendían lo siguiente: un pago por $4,808.00 por concepto de lozas, otro por $1,930.00 para Paradise Ceramics y un pago por $1,104.22 para Lozas CTA, así como un pago de 4321.12 por cemento de mayor calidad. En torno a la séptima etapa, la Recurrida destacó que cuando se iba a comenzar, el señor Hernández Vargas le solicitó que comprara las losas y pagara la mano de obra, a pesar de que esto estaba incluido en el precio total de la construcción. Finalmente, la señora Valentín Matías sostuvo que señor Hernández Vargas y Air Construction instalaron las losas y no volvieron al proyecto, lo que la ha obligado a continuar pagando un arrendamiento de $375.00 mensuales durante casi tres años, que estimó en $13,625.00.

Durante el trámite procesal de la querella, el perito del DACo realizó varias inspecciones. Surge del *Informe de Inspección* de 16 de agosto de 2017, que el perito de DACo estimó las siguientes partidas

a favor de la señora Valentín Matías: $2,200.00 por el costo de los pisos; $500.00 por remoción de terreno y $200.00 en concepto de agua y luz para el baño exterior. En el *Informe de Inspección* de 22 de junio de 2018, el perito de DACo estimó una partida a favor de la Recurrida ascendente a $9,159.39 que incluye lo siguiente: compra, instalación y labor de puerta exterior frontal, puerta corrediza, puerta exterior posterior, puertas interiores, puertas e guardarropas; compra, instalación y labor de accesorios de baño que incluye inodoros, lavamanos, botiquín, azulejos en baños, pileta, instalación de plumas, duchas y mezcladoras, mezcladoras de lavamanos, instalación y certificación de maestro plomero y del sistema eléctrico, instalación del sistema de aguas usadas al pozo muro, lechada a losas de cerámica del balcón, instalación de plumas rosca mangueras en exterior, recogido de escombros y segunda mano de pintura.

Además, el *Informe de Inspección* de 5 de noviembre de 2018, el perito de la agencia estimó una partida a favor de la Recurrida de $6,157.78, en concepto de terminación de gabinetes de cocina en PVC, accesorios (fregadero, mezcladora flexible y sifón), instalación de azulejos, pega y lechada, siete puertas de aluminio para exterior e instalación de puertas de aluminio para interior. Asimismo, el *Informe de Inspección* de 7 de febrero de 2020, el perito estimó una partida de $300.00, para la reparación de grietas no estructurales.

Luego de varios trámites en el litigio, el 4 de marzo de 2020 y el 1 de julio de 2021 se celebró la vista en su fondo.[4] Mediante

[4] Para la celebración de la Vista en su Fondo las partes estipularon la siguiente prueba documental: Certificación de Fianza emitida por United Surety (Exhibit 1); el Contrato de Construcción de 18 de febrero de 2016 (Exhibit II); Copia de los cheques para el pago de la obra, cobrados por el señor Hernández Vargas de una cuenta de Air Construction (Exhibit III), Facturas de Paradise Ceramics de 2 de marzo y 23 de febrero de 2017 (Exhibit IV); Factura de Centro de Terrazos y Azulejos, Inc. de 23 de marzo de 2017 (Exhibit V); Copia de dos Cheques cancelados para el pago de losas (Exhibit VI); Foto impresa de letrero anunciando Solicitud de Permiso de Construcción en la obra contratada (Exhibit VII); Comunicación de 28 de abril de 2017 dirigida al señor Hernández Vargas. (Exhibit VIII). La señora Valentín Matías presentó, además, el contrato suscrito por las partes y otra prueba documental, que fue admitida por la agencia recurrida.

Resolución emitida el 30 de julio de 2021, notificada el 2 de agosto de ese año, el DACo concluyó que el señor Hernández Vargas era responsable ante la Recurrida en virtud del contrato suscrito entre las partes y Air Construction por ser la compañía utilizada en la ejecución de las obras. En esencia, concluyó la agencia recurrida que entre la señora Valentín Matías y el señor Hernández Vargas, en su carácter personal, se perfeccionó un contrato de construcción cuya consumación se ejecutó por este y por Air Construction. Por lo que, ambos eran responsables solidariamente por las obras no realizadas. **A base de los informes periciales preparados por el inspector del DACo, cuyo contenido la agencia recurrida incluyó en sus determinaciones de hechos**, el DACo ordenó a los Recurrentes pagar a la señora Valentín Matías la suma de $19,630.35, por obras no realizadas y por los materiales y equipos comprados. En cuanto a la compañía Universal Surety, el DACo determinó que esta respondía hasta el monto de la fianza.

Inconforme, el 20 de agosto de 2021, Air Construction, Inc. presentó una *Moción de Reconsideración* ante DACo, que no fue resuelta dentro del término de quince (15) días. Asimismo, el 23 de agosto de 2021 el señor Hernández Vargas presentó solicitud de reconsideración, la cual fue declarada *No Ha Lugar* por la agencia recurrida mediante *Resolución* de 7 de septiembre de 2021, notificada el 13 del mismo mes y año.

Inconformes aún, Air Construction y el señor Hernández Vargas presentaron sus respectivas solicitudes de revisión judicial ante este foro. En el *Recurso de Revisión Judicial* con designación alfanumérica KLRA20210524 presentado por Air Construction, este señala la comisión de los siguientes errores por parte del DACo:

> ERRÓ EL D.A.C.O. AL DETERMINAR QUE LA QUERELLANTE CONTRATÓ A DARIEL HERNÁNDEZ SOLO EN SU CARÁCTER PERSONAL, CUANDO LA ÚNICA CONTRATACIÓN FUE CON AIR

> CONSTRUCTION INC., Y CONJUNTAMENTE RESOLVER EL D.A.C.O. QUE AIR CONSTRUCTION INC. ABANDONÓ LA OBRA (INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL).
>
> ERRÓ EL D.A.C.O. AL NO RESTAR DE LA ALEGADA RESPONSABILIDAD CIVIL DE AIR CONSTRUCTION POR EL ALEGADO (AQUÍ Y EN D.A.C.O. SIEMPRE NEGADO) INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, LA SUMA DE $18,262 RETENIDOS POR LA QUERELLANTE DEL PRECIO DE LA OBRA.
>
> ERRÓ EL D.AC.O. AL NO RESTAR DE LA ALEGADA RESPONSABILIDAD CIVIL DE AIRVCONSTRUCTION POR EL ALEGADO (AQUÍ Y EN D.A.C.O. SIEMPRE NEGADO) INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

De igual forma, en el *Recurso de Revisión Judicial* con designación alfanumérica KLRA20210530 presentado por el señor Hernández, arguye que la agencia cometió los siguientes errores:

> ERRÓ EL D.A.C.O. AL DETERMINAR QUE LA QUERELLANTE CONTRATÓ A HERMER D. HERNÁNDEZ EN SU CARÁCTER PERSONAL Y NO CON AIR CONSTRUCTION, INC., LA CORPORACIÓN DE LA CUAL HERMER D. HERNÁNDEZ ES PRESIDENTE, DE MODO QUE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR ALEGADO INCUMPLIMIENTO EN LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN ÚNICAMENTE ERA IMPUTABLE EN DERECHO Y REMEDIO EN CUANTO A AIR CONTRUCTION, Y NO HERMER D. HERNÁNDEZ EN SU CARÁCTER PERSONAL.
>
> ERRÓ EL D.A.C.O. AL HALLAR IMPUTABLE A HERMER D. HERNÁNDEZ O A HERMER D. HERNÁNDEZ Y A AIR CONSTRUCTION, INC. CONJUNTAMENTE, SIN DEDUCIRLE LA SUMA DE $18,262.00 QUE LA QUERELLANTE RETUVO DEL TOTAL DE $120,000 DEL PRECIO DE LA OBRA.
>
> ERRÓ EL D.A.C.O. AL DETERMINAR QUE LOS $8,865 DE "DAÑOS" DE LA QUERELLANTE.
>
> ERRÓ EL D.A.C.O. AL IMPUTARLE A HERMER D. HERNÁNDEZ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

Mediante *Resolución* del 27 de abril de 2022 este foro ordenó la consolidación de los recursos KLRA202100524 y KLRA202100530, por existir hechos y planteamientos de derecho comunes.

Por su parte, la señora Valentín Matías presentó *Alegato en Oposición.* Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, exponemos la normativa jurídica aplicable al caso de autos.

II.

A. Las facultades del Departamentos de Asuntos al Consumidor

La Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como *Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor*, 3 LPRA sec. 341, *et seq.*, (Ley Núm. 5) faculta a la agencia "con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho". 3 LPRA sec. 341e(d). Véase, además, *Ortiz Rolón v. Armando Soler Auto Sales, Inc.,* 202 DPR 689, 696 (2019); *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate Home Team*, 173 DPR 363, 372 (2008). Conforme a dicho mandato legislativo, el DACo debe con velar por el cumplimiento de todas las leyes relacionadas con los derechos de los consumidores. 3 LPRA sec. 341e(d).

En el Artículo 6 de la Ley Núm. 5, *supra*, se le concedieron amplios poderes al DACo, entre los cuales, se incluyeron los siguientes:

> [...]
>
> (c) Atender, investigar y resolver las quejas y querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía. Cuando declare con lugar una querella, el Secretario ordenará al querellado perdidoso que haya procedido con temeridad que pague total o parcialmente los gastos incurridos por el Departamento en su tramitación. El Secretario dispondrá por reglamento los cargos por concepto de gastos que deberá pagar el querellado perdidoso.
>
> (d) Poner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios aptos conforme a derecho, disponiéndose que las facultades conferidas en este inciso podrá delegarlas el Secretario en aquel funcionario que él entienda cualificado para ejercer dichas funciones. 3 LPRA sec. 341e.

A esos fines, el 13 de junio de 2011 se aprobó el Reglamento Núm. 8034 de Procedimientos Adjudicativos del DACo, (Reglamento

8034). Regla 1 del Reglamento Núm. 8034, *supra.* Estas reglas aplicarán a las investigaciones y los procedimientos administrativos sobre querellas iniciadas por consumidores, o por el Departamento. Regla 3 del Reglamento 8034, *supra.*

En lo pertinente, el precitado Reglamento 8034, *supra,* dispone lo siguiente:

> 20.2. El Departamento fijará la fecha y la notificará por escrito a las partes que será no antes de (15) días de dicha notificación, a menos que las partes pacten otra fecha, con la anuencia del Juez u Oficial Administrativo, Secretario o Panel de Jueces que presida los procedimientos. Se le apercibirá al querellante que si no comparece a la vista, el Departamento podrá ordenar la desestimación y archivo de la querella por abandono. Si el querellado no comparece podrán eliminar sus alegaciones. El Departamento podrá también condenar al pago de honorarios de abogado o dictar cualquier otra orden que en Derecho proceda.
>
> 20.3. Esta notificación podrá ir acompañada de una orden requiriendo la comparecencia de testigos, la presentación de documentos, libros y objetos. [...].
>
> 20.5. **Las partes podrán presentar aquella evidencia documental y testifical <u>incluyendo evidencia de carácter técnico y pericial</u>** [...]. (Énfasis nuestro).

B. Los contratos

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico de 1930,[5] dispone que "[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio." 31 LPRA ant. sec. 3371. El Código Civil establece que las obligaciones que nacen de los contratos serán ley entre las partes, quienes estarán obligadas a cumplir con éstos. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2994. Se ha indicado que, estos son negocios jurídicos bilaterales y, en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. *Amador v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571 (2000).

---

[5] El Código Civil de 1930 fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendada, mejor conocida como *Código Civil de 2020*, 31 LPRA sec. 5311 *et seq*. No obstante, los hechos que dan lugar a la presente reclamación surgen antes de la aprobación del *Código Civil de 2020*, por lo que haremos alusión a las disposiciones del derogado Código Civil de 1930.

Ante el incumplimiento de la otra parte, en las obligaciones bilaterales, el Artículo 1077 del Código Civil, provee:

> La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.
>
> El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. [...] 31 LPRA ant. sec. 3052

El perjudicado en un contrato, puede exigir el cumplimiento de la obligación en la forma específicamente debida o la resolución de este; solicitar el cumplimiento mediante la obtención del equivalente económico de la prestación debida y, a la vez, pedir la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la repercusión del incumplimiento en su patrimonio. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.,* 152 DPR 616 (2000).

C. El contrato de arrendamiento de obras y servicios

El Artículo 1434 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA ant. sec. 4013, dispone que en el arrendamiento de obras o servicios una parte se compromete a ejecutar una obra o prestar un servicio mientras la otra se obliga a pagar por ella un precio cierto. En *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 591-592 (1991), el Tribunal Supremo distinguió el contrato de servicios del contrato de obras. Sobre este último dijo que en este tipo de convenio "se promete un *resultado* [la obra hecha] con independencia del trabajo [...] necesario para realizarlo", mientras que en el contrato de servicios lo que se busca es "la prestación de los servicios en sí mismos– el dedicarse [...] a las labores domésticas, por ejemplo- con independencia del resultado". *Íd.*, a la pág. 592.

En el arrendamiento de obras "para todo lo que presumiblemente estaba contemplado y previsto, y que debía preverse al momento de contratar, el precio es definitivo y no puede

ser aumentado en interés del empresario, aunque este pruebe que se perjudicó." *Crufón Const. v. Aut. Edif. Púbs.,* 156 DPR 197, 210 (2002).

Por tratarse el arrendamiento de obras de un contrato bilateral, consensual y oneroso, el incumplimiento de una parte le da derecho a la otra a resolver el contrato o a exigir su cumplimiento específico, más la indemnización por los daños y perjuicios causados. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López, supra,* pág. 592-593; Art. 1077 del Código Civil, *supra.*

D. Las determinaciones de las agencias administrativas

Las decisiones de las agencias administrativas tienen una presunción de legalidad y corrección que deben respetar los tribunales mientras la parte que las impugna no produzca suficiente evidencia para derrotarlas. *Calderón Otero v. C.F.S.E.,* 181 DPR 386 (2011). Ello, en vista de que los organismos administrativos cuentan con la experiencia y conocimiento especializado en los asuntos que les han sido encomendados. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam.,* 207 DPR 833 (2021); *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 178 (2012); *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina,* 185 DPR 800 (2012).

Al revisar determinaciones administrativas, es norma reiterada que los tribunales están llamados a concederles amplia deferencia a determinaciones de las agencias administrativas. *Moreno Lorenzo y otros v. Depto. Fam., supra; Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde,* LLC, 202 DPR 117, 126 (2019).

Utilizando un criterio de razonabilidad y deferencia, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo, "si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad". *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727-728 (2005). El estándar de revisión judicial en

materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar si existe una base racional respaldada por evidencia sustancial que sostenga la decisión o interpretación impugnada. Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Sección 4.5, 3 LPRA sec. 9675; *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Otero v. Toyota*, *supra*. Evidencia sustancial se ha definido como "aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión". *OCS v. Point Guard Ins.*, 205 DPR 1005 (2020).

Las conclusiones de derecho pueden ser revisadas en todos sus aspectos. *Otero v. Toyota*, *supra,* pág. 729. Sin embargo, esta revisión total no implica que los tribunales revisores tienen la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *Íd.* Los tribunales deben darles peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627 (2016). Aun en casos dudosos en que la interpretación de la agencia no sea la única razonable, la determinación de la agencia merece deferencia sustancial. *De Jesús v. Depto.Servicios Sociales*, 123 DPR 407, 417-418 (1989).

La deferencia a las determinaciones de la agencia cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el ente administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) el organismo administrativo actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) la actuación administrativa lesionó derechos constitucionales fundamentales. *Torres Rivera v. Policía de PR, supra,* pág. 628.

III.

Por estar estrechamente relacionados discutiremos los señalamientos de error conjuntamente.

Como **primer señalamiento de error,** las partes recurrentes sostienen que incidió el DACo al determinar que la Recurrida contrató al señor Hernández Vargas en su carácter personal y no con Air Construction. Señala el señor Hernández Vargas que cualquier responsabilidad por alegado incumplimiento en la obra de construcción le es imputable únicamente a Air Construction y no a el en su carácter personal. Sobre esos extremos, es la contención de Air Construction que erró la agencia recurrida al concluir Air Construction abandonó la obra e incurrió en incumplimiento contractual.

En su **segundo señalamiento de error**, el señor Hernández Vargas y Air Construction sostienen que incidió el DACo al imponerles el pago de una cuantía sin deducirles la suma de $18,262.00 retenidos por la Recurrida del precio total de la obra.

De otra parte, en el **tercer señalamiento de error,** sostienen los Recurrentes que erró la agencia recurrida al determinar que los daños de la Recurrida ascienden a $8,865.00. Es la contención de Air Construction que el DACo debió restar la cantidad de $8,625.00 por la alegada responsabilidad por incumplimiento contractual, toda vez que los daños que no se probaron. Finalmente, en el **cuarto señalamiento de error** el señor Hernández Vargas sostiene que incidió el DACo al imputarle incumplimiento contractual en su carácter personal.

Por su parte, la Recurrida alega que el contrato fue suscrito únicamente por el señor Hernández Vargas y no hace alusión a que este compareciera en representación de Air Construction como su presidente, por lo que responde en su carácter personal. Sobre el particular, sostiene que el señor Hernández Vargas cobraba los

cheques que entregaba la Recurrida por etapas y los cambiaba contra una cuenta de Air Construction. Asimismo, arguye que la figura de la compañía constructora y el señor Hernández Vargas se confundieron en la figura el contratista de la obra, por lo que ambos son responsables solidariamente por las obras no realizadas, materiales y equipos comprados. Razona la señora Valentín Matías, que los Informes de Inspección, según reseñados en las determinaciones de hechos 28 a 35 de la *Resolución* recurrida, establecen las cuantías adeudadas por los Recurrentes. Finalmente, argumenta la señora Valentín Matías que ninguno de los argumentos de los Recurrentes derrota las conclusiones contenidas en los informes periciales, producto de las inspecciones oculares realizada por el inspector del DACo.

Examinados los escritos de todas las partes y sus respectivos anejos, así como la Transcripción de la prueba desfilada en las vistas celebradas el 4 de marzo de 2020 y el 1ro. de julio de 2021, resolvemos que no erro el DACo al imputarles responsabilidad a los Recurrentes por el incumplimiento en los trabajos de construcción a ser realizados en la residencia de la señora Valentín Matías.

En el caso que nos ocupa el contrato se perfeccionó entre la señora Valentín Matías y el señor Hernández Vargas, en su carácter personal. De una lectura del contrato no surge que el señor Hernández Vargas compareciera al mismo en su carácter de Presidente de Air Construction, por lo que este se obligó personalmente con la Recurrida a las labores pactadas. De otra parte, el testimonio del señor Hernández Vargas en las vistas celebradas ante la agencia se estableció, además, que los cheques pagados fueron endosados por este como Presidente de Air Construction, contra una cuenta de dicha corporación.

Asimismo, en el proyecto se colocó un rótulo en el que se anunció que la obra la estaba construyendo Air Construction. Es decir, aunque el señor Hernández Vargas contrató con la Recurrida en su carácter personal, la figura de la compañía constructora, Air Construction y el Recurrente se confundieron en la figura del contratista de la obra. Por lo cual, la responsabilidad de estos frente a la señora Valentín Matías en caso de incumplimiento es solidaria.

Destacamos que surge del contrato de construcción que los trabajos pactados por el señor Hernández Vargas y la Recurrida debían concluirse en octubre de 2016, lo que no ocurrió. Sobre el particular, la prueba documental, la cual incluye los cheques expedidos por la Recurrida y cobrados por el Recurrente contra una cuenta de Air Construction, estableció que la señora Valentín Matías realizó los pagos pactados oportunamente e inclusive realizó adelantos de varias sumas al contratista para distintas etapas. Surge de los términos claros del contrato, que el contratista debía pagar los materiales y el equipo.

De otra parte, la prueba desfilada en las vistas revela que en la séptima etapa del contrato, la señora Valentín Matías seleccionó la losa y posteriormente el contratista le indicó que no estaba disponible, lo que ocasionó retrasos. Así las cosas, la Recurrida compró las losas; tuvo que cambiarlas por defectos; las entregó al contratista y este las instaló. Sin embargo, el contratista no regresó a la obra aun cuando la Recurrida ya había realizado el pago de las etapas primera a la séptima.

Con estos hechos probados, la agencia recurrida concluyó que la parte Recurrente incurrió en abandono de la obra, lo que constituye un incumplimiento contractual, que ocasionó a su vez gastos a la Recurrida. Dichos gastos fueron objeto de los informes de inspección realizados por el perito de la agencia recurrida, sin

que su cuantía, corrección y certeza fueran derrotadas por el señor Hernández Vargas ni por Air Construction.

Con estos antecedentes, es forzoso concluir que el incumplimiento contractual y el abandono de la obra del señor Hernández y Air Construction ocasionaron gastos a la Recurrida cuya suma fue establecida con prueba pericial, **no controvertida**. Por consiguiente, las cuantías incluidas en los informes de inspección que dieron base a las determinaciones de hechos del DACo en la *Resolución* que aquí se recurre, merecen nuestra deferencia por constituir la prueba pericial evaluada y adjudicada por la agencia. Cuando se trata de prueba pericial y documental, el tribunal revisor está en igual posición que el foro recurrido y, por lo tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 78 (2004).

El tribunal revisor no deberá imponer su criterio por encima de aquel de la agencia si su conclusión fue razonable. En vista de que en el presente caso se probaron las alegaciones de la querella presentada por la Recurrida y la Resolución recurrida está basada en evidencia sustancial, concluimos que no se cometieron los errores señalados por los Recurrentes de epígrafe. Tampoco estos demostraron que el DACo erró en su aplicación de la ley, por lo que, resolvemos conforme a la norma de deferencia a las decisiones administrativas.

Por lo antes expuesto, concluimos que no incidió el DACo al imponer una responsabilidad solidaria al señor Hernández Vargas y a Air Construction para el pago de la de $19,630.85 en concepto de obras no realizadas y materiales y equipos comprados. Tampoco incidió el foro primario al imponerles el pago de la suma de $8,625.00 en concepto de gastos de arrendamiento, incurridos por

la Recurrida como consecuencia del incumplimiento contractual de la parte Recurrente.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, **confirmamos** la *Resolución* recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones