

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

DIANA ROSARIO  
FIGUEROA

RECURRIDA

v.

WILBERT  
GONAZALEZ ACOSTA  
H/N/C WALLACE  
REALTY

RECURRENTE

KLRA202300246

*REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos Del  
Consumidor

Caso Núm.:  
SAN-2022-0012291

Sobre:  
Ley 10-1994,  
Precontratos

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de agosto de 2023.

Este *Recurso de Revisión Administrativa* fue presentado por Wilber González Acosta h/n/c Wallace Realty (la parte recurrente) el 30 de mayo de 2023. Este Tribunal, el pasado 5 de junio de 2023, emitió Resolución que fue notificada a las partes el mismo día y en la que se le ordenó a la parte recurrida, Diana Rosario Figueroa, que dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la notificación de dicha Resolución, presentará su posición en torno al recurso y transcurrido ese término, se haya radicado o no la posición por la parte recurrida, se entenderá perfeccionado el Recurso para su adjudicación final.

La parte recurrida no ha comparecido conforme ordenado en la Resolución que antes hemos hecho referencia. Habiendo transcurrido el término otorgado para comparecer, sin haberlo hecho, estamos procediendo a resolver el recurso planteado.

**I.**

El 3 de octubre de 2022 la Sra. Diana Rosario Figueroa presentó como querellante, ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) la querella que da origen a este caso. En la misma se reclama que Wilbert González Acosta h/n/c Wallace Realty como que realizó un incumplimiento contractual en torno a un precontrato de Bienes Raíces. La querella se notificó a las partes el mismo día de su presentación.

Wallace Realty, por conducto de abogado, presentó Contestación a Querella, la que fue recibida por correo electrónico por la querellante ante DACO, él 16 de octubre de 2022. Se reclama en esa contestación que Wallace Realty no es el Sr. Wilbert González, que este si es la persona que suscribe el precontrato de compraventa el 10 de agosto de 2022. Adicionalmente en dicha contestación se indica que la única razón para la llamada de la querellante, aquí querellada, a Wallace Realty era extender el precontrato por 30 días adicionales pues no le habían aprobado el préstamo a esa fecha.

La querellante ante DACO, aquí recurrida, suscribió e hizo parte del record del caso ante DACO una réplica a la Contestación a la Querella que se presentó en el caso y está fechada el 29 de noviembre de 2022. En dicha réplica surgen admisiones de la allí querellante, que son incompatibles con varias determinaciones de hechas en el Informe que produce el Oficial Examinador y que se torna en la decisión final de la agencia. Contra esa decisión es que se presenta este recurso ante el TA.

En dicho documento, la aquí querellada admite que en todo momento solo habló con quién ella denomina Sr. Wallace, pero el que firma el precontrato de compraventa es el Sr. Wilbert González

El precontrato firmado por ambas partes aparenta tener fecha de 10 de agosto de 2022, asumiendo como correcta la declaración de la querellante durante la vista, que nadie refutó pues el aquí recurrente no compareció a la vista ante DACO. Dicho contrato indica que se tenía 45 días adquirir la propiedad por \$135,000.00 y no se dio pronto ni depósito como garantía para la transacción. Enfatizamos la disposición de que en ese precontrato se acordó completar la compraventa en 45 días después de la firme del precontrato. El único gasto incurrido por la querellante, aquí recurrida, en el trámite fallido para adquirir la propiedad según surge de la prueba desfilada en la vista que celebró DACO, es el pago de \$300.00 de una tasación de la propiedad que pagó la aquí querellada.

Luego de otros incidentes procesales, se señaló y celebró una vista administrativa donde compareció pro se, la Sra. Diana Rosario Figueroa como querellante. Las partes querelladas, Wilbert González Acosta ni Wallace Realty no comparecieron.

En dicha vista se examinó como testigo bajo juramento a la querellante, que se identificó como Diana Rosario Figueroa, residente de Toa baja, P. R.

Durante su testimonio la querellante no identificó con precisión si Wilbert González Acosta h/n/c Wallace Realty eran la misma parte o si Wallace Realty de Bayamón era una entidad separada. Surgen interrogantes sobre quién debe responder por esta reclamación. Se indica que el vendedor, según el contrato, era Wilbert González Acosta.

La querellante expuso durante su testimonio que vio un anuncio en Clasificados Online sobre la Propiedad en cuestión que promocionaba Wallace Realty y decidió solicitar información al número de teléfono que estaba en el anuncio en internet.

De las determinaciones de hechos que están en la Resolución aquí impugnada surge además y citamos:

“4. En, alrededor y desde del (sic) día 26 de julio de 2022, sólo sostuvo comunicaciones con el Sr. Wallace, incluso el correo recibido de Wilbert González pensaba que era empleado de Wallace.

5. El día 27 de julio de 2022, se comunicó con el querellado para realizar una inspección visual de la propiedad, la cual fue a ver sola, le gustó e interesó la propiedad para comprarla, así que llamó a Wallace y se lo dejó saber. Esa llamada la realizó con su jefa.

6. El día 4 de agosto de 2022, el Querellado envió desde su correo wallacejr1@hotmail.com un correo electrónico a la Querellante a su correo drosario28@hotmail.com donde adjuntó como documentos el denominado Contrato y Compraventa y otros relacionados al inmueble donde, en esencia, le indica el precio de \$140,000.00 sujeto a tasación.<sup>1</sup>

7. El día 4 de agosto de 2022, la Querellante retiró de su cuenta regular que termina en 9019 la cantidad de \$2,000.00.<sup>2</sup>

8. El día 9 de agosto de 2022, la Querellante costeo la cantidad de \$300.00 para una tasación a ser trabajada por el Sr. Félix Rosado a través de Wallace Realty para la adquisición de la propiedad y el contrato descrito a continuación.<sup>3</sup>

9. El día 10 de agosto de 2022, la Querellada firmó el Contrato y Compraventa núm. 0986 en la ciudad de Bayamón, P.R. donde compareció el Sr. Wilbert González Acosta como dueño del inmueble localizado en la Urb. Levittown C/ José Laza JK-16

---

<sup>1</sup> Exhibit 0; Correo Electrónico.

<sup>2</sup> Exhibit III; Estado de Cuenta Penfed.

<sup>3</sup> Exhibit II y VII; Tasación y Textos.

Toa Baja obligándose a vender a la Querellante la propiedad por la cantidad de \$135,000.00 formalizando la compraventa en un término de 45 días a partir de la fecha del contrato.<sup>4</sup>

10. El día 22 de agosto de 2022, el Querellado le escribió a la Querellante para saber que había pasado con la "compra de la bella residencia de Levittown", a lo que ésta contestó que "el proceso esta[ba] corriendo", pero que se encontraba "fuera por enfermedad"; asunto que certificó por condición médica justificable para no realizar ciertos actos.<sup>5</sup>

11. El día 23 de agosto de 2022, el Querellado le reforzó la intención de venta de la propiedad.<sup>6</sup>

12. El día 16 de septiembre de 2022, la Querellante retiró de su cuenta de acciones que termina en 7899 la cantidad de \$3,500.00.<sup>7</sup>

13. El día 16 de septiembre de 2022, la Querellante firmó un Certificado de Préstamo con Triple-S Vida por la cantidad de \$1,100.00.<sup>8</sup>

14. El 16 de septiembre de 2022, la Querellante replicó a la Sra. Maritere Jiménez Blanes en una comunicación sobre Tabla de Amortización para indicarle que el Querellado le acababa de notificar que había vendido la propiedad.<sup>9</sup>

15. La Querellante sometió un registro de textos y llamadas como evidencia de sus gestiones para con la Querellada.<sup>10</sup>

16. Que, a los 37 días de haberse ofrecido el Contrato y Compraventa, el Querellado ya había vendido la propiedad objeto

---

<sup>4</sup> Exhibit I; Contrato y Compraventa.

<sup>5</sup> Exhibit X; Resultados de Laboratorio.

<sup>6</sup> Exhibit VII; Textos.

<sup>7</sup> Exhibit IV; Solicitud de Retiro de Acciones Cooperativa de Ahorro y Crédito Empleados First Bank.

<sup>8</sup> Exhibit V; Certificado de Préstamo.

<sup>9</sup> Exhibit IX y VIII; Email y Tabla de Amortización.

<sup>10</sup> Exhibit VI; Registro de Llamadas.

de la presente querella en incumplimiento de conversaciones precontractuales y en detrimento de la Querellante.

17. Conforme el Contrato propuesto por el Querellado, la Querellante tenía hasta el día 24 de septiembre de 2023 para completar la compraventa.

18. El rompimiento de las conversaciones precontractuales injustificadas le causó daños y perjuicios a la Querellante en la cantidad de \$4,900.00.”

En la Resolución que emite el DACO y está aquí bajo nuestra consideración, se declara Con Lugar la querella y ordena a Wilbert González Acosta h/n/c Wallace Realty al pago de \$4,900.00 a la allí querellante. La única prueba testifical recibida en la vista administrativa ante DACO los fue la Sra. Diana Rosario Figueroa que a su vez era la querellante ante DACO pues ninguno de los querellados compareció a dicha vista.

Contra esa Resolución el aquí recurrente, Wilbert González Acosta presenta este recurso y reclama los siguientes errores:

Primer Error:

DACO ACTUO ARBITRARIA, ILEGAL O TAN IRRAZONABLEMENTE QUE SU ACTUACIÓN CONSTITUYO UN ABUSO DE DISCRECIÓN, AL IMPONER DAÑOS Y PERJUICIOS A WILBERT GONZALEZ ACOSTA CUANDO LA PRUEBA DEMOSTRA (sic) QUE LA QUERELLANTE RECURRIDA CON QUIEN HABLO Y NEGOCIO FUE CON EL SR: WALLACE.

Segundo Error:

DACO ACTUO ARBITRARIA, ILEGAL O TAN IRRAZONABLEMENTE QUE SU ACTUACIÓN CONSTITUYO UN ABUSO DE DISCRECIÓN, AL IMPONER DAÑOS Y PERJUICIOS A WILBERT GONZALEZ ACOSTA EXCESIVOS, CONTRARIOS A DERECHO Y SIN PRUEBA SUSTANCIAL DE LOS MISMOS.

Habiendo transcurrido en exceso, el término otorgado a la

parte Recurrída, para que se expresara en torno al recurso, sin que esta lo hiciera, hemos determinado que el recurso está perfeccionado y listo para ser resuelto, lo que aquí hacemos.

## II.

### A.

La *revisión judicial* constituye el remedio exclusivo para auscultar los méritos de una decisión administrativa. La Ley núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRÁ sec. 9601 *et seq.*<sup>11</sup> (LPAUG), según enmendada, dispone en la Sección 4.2, 3 LPRÁ sec. 9672, como sigue:

Una parte afectada **por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente**, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable a las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. [...]. (Énfasis nuestro).

A su vez, el Artículo 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, Ley 201 de 22 de agosto de 2003, 4 LPRÁ sec. 24y en parte de su sección c, dispone que:

El Tribunal de Apelaciones conocerá de los siguientes asuntos... c. Mediante el recurso de revisión judicial, que se acogerá como cuestión de derecho, de las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas. ...

---

<sup>11</sup> Su vigencia comenzó el 1 de junio de 2017. Véase, Sección 8.6 de la Ley Núm. 38-2017.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que una “orden o resolución final es aquella emitida por la última autoridad decisoria o adjudicativa de la agencia administrativa.” *Bird Construction Corp. v. Autoridad de Energía Eléctrica*, 152 DPR 928, 936 (2000). Para que una orden o resolución sea final tiene que resolver todas las controversias y no puede dejar pendiente una para ser decidida en el futuro.” *J. Exam. Tec. Med. V. Elías et al*, 144 DPR 483, 490 (1997). Por tanto, los requisitos para que una orden emitida por una agencia pueda ser revisada por este tribunal son: (1) que la parte adversamente afectada por la orden haya agotado los remedios provistos por la agencia, y (2) que la resolución sea final y no interlocutoria. *Procuradora Paciente v. MCS*, 163 DPR 21 (2004).

El objetivo principal de la revisión judicial se enfoca en asegurar que las agencias administrativas actúen conforme a las facultades concedidas por ley. *Hernández Feliciano v. Municipio de Quebradillas*, 211 DPR \_\_\_\_, 2023 TSPR 6, res. 25 de enero de 2023; *OEG v. Martínez Giraud*, 2022 TSPR 93, 210 DPR \_\_\_\_ (2022); *Pérez López v. Depto. Corrección*, 208 DPR 656 (2022). 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.*, 207 DPR 833 (2021); *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde, LLC*, 202 DPR 117, 126 (2019).

## **B.**

La Ley Núm. 38-2017, *supra*, derogó expresamente a su predecesora, la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.



Tanto la Ley Núm. 38-2017, como su derogada predecesora, disponen que la revisión judicial de las determinaciones finales de las agencias administrativas se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad del expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna. Véase, Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que las decisiones de los foros administrativos están revestidas de una presunción de regularidad y corrección, mientras que sus conclusiones merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas. González Segarra et al. v. CFSE, 188 DPR 252, 276 (2013); Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos, 186 DPR 1033, 1041 (2012).

En el ejercicio de nuestra función revisora, los foros apelativos debemos diferenciar entre asuntos de interpretación estatutaria, en la que los tribunales son especialistas, y los asuntos propios de la discreción o la pericia administrativa. Hernández Feliciano v. Municipio de Quebradillas, supra; OCS v. Point Guard Ins., 205 DPR 1005, 1028 (2020).

Al revisar una decisión administrativa, el criterio rector será la razonabilidad en la actuación de la agencia. González Segarra et al. v. CFSE, supra. Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *Íd.* Sin embargo, cuando se trata de las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a

norma o criterio alguno. Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond., 182 DPR 485, 513 (2011); Rebollo v. Yiyi Motors, 161 DPR 69, 77 (2004).

De ordinario, al revisar las decisiones de las agencias, los tribunales brindan deferencia a las interpretaciones del estatuto que sean efectuadas por el organismo facultado por ley para velar por su administración y cumplimiento. González Segarra et al. v. CFSE, supra; Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R., 144 DPR 425, 436 (1997). Si la interpretación realizada por la agencia es razonable, aunque no sea la única razonable, los tribunales deben otorgarle deferencia. González Segarra et al. v. CFSE, supra; Hernández, Álvarez v. Centro Unido, 168 DPR 592, 616 (2006).

El tribunal revisor hará una evaluación a la luz de la totalidad del expediente. “El tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio sólo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa”. *Id.* La revisión judicial de las determinaciones administrativas está limitada a determinar si la actuación administrativa fue razonable y cónsona con el propósito legislativo o si por el contrario fue irrazonable, ilegal o si medió abuso de discreción. T-JAC v. Caguas Centrum Limited, 148 DPR 70 (1999); Agosto v. Fondo del Seguro del Estado, 132 DPR 866 (1993).

En resumen, una vez determinado que la agencia que se revisa actuó dentro de la materia que está su jurisdicción, la revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. Rebollo v. Yiyi Motors, supra.

**C.**

Mediante la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, la Asamblea Legislativa creó el Departamento de Asuntos del Consumidor con el propósito primordial de vindicar e implementar los derechos del consumidor. 3 LPRÁ secs. 341 *et seq.*, *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582 (2005); *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756 (1997). De conformidad con este propósito, se le concedieron amplios poderes, entre los cuales se incluyeron específicamente los siguientes:

[...]

(c) Atender, investigar y resolver las quejas y querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios [...]

(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.

(g) Establecer las reglas y normas necesarias para la conducción de los procedimientos administrativos, tanto de reglamentación como de adjudicación, que celebre el Departamento.

(i) Interponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de esta ley y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento.

[...]

3 LPRÁ sec. 341e.

Con la intención de asegurar la solución justa, rápida y económica de las querellas presentadas ante o por el

Departamento y proveer un procedimiento uniforme para su adjudicación, el 13 de junio de 2011 se aprobó el Reglamento Núm. 8034 de Procedimientos Adjudicativos del DACO. Véase, Regla 1 del Reglamento Núm. 8034. Estas reglas aplicarán a las investigaciones y los procedimientos administrativos sobre querellas iniciadas por consumidores, o por el Departamento. Regla 3 del Reglamento 8034.

El Reglamento Núm. 8034 define la Vista Administrativa como el "Proceso o audiencia mediante el cual se concede la oportunidad a las partes de comparecer, por derecho propio o por su representante, y presentar alegaciones o defensas a una reclamación o a la imposición de una multa." Regla 4 (cc).

De otro lado, los procedimientos ante las agencias administrativas, aunque menos riguroso que el de los procedimientos judiciales, están sujetos a la garantía constitucional del debido proceso de ley establecida por el Art. II, Sección 7 de la Constitución del territorio de Puerto Rico y en la Enmienda Quinta de la Constitución de los Estados Unidos de América. Las referidas cláusulas en ambas constituciones requieren brindar a las partes afectadas por una controversia, ciertas garantías procesales mínimas, entre las que se encuentra la oportunidad de ser oído y de presentar evidencia a su favor ante un juzgador imparcial. *Almonte et al. v. Brito*, 156 DPR 475 (2002); *Qume Caribe, Inc. v. Srio. de Hacienda*, 153 DPR 700 (2001).

La adjudicación constituye el procedimiento mediante el cual una agencia determina los derechos, obligaciones o privilegios que le asisten a determinada parte. Sección 1.3 (b) de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de

Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9603. De este modo, en el ámbito administrativo, la ejecución de la referida garantía necesariamente debe propender al ejercicio de un proceso justo y uniforme para todos los involucrados. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696 (2004).

El debido proceso de ley se refiere al "derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo". *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417 (2012); *Marrero Caratini v. Rodríguez Rodríguez*, 138 DPR 215, 220 (1995). Por consiguiente, para satisfacer las exigencias del debido proceso de ley en su vertiente procesal, se deben cumplir los siguientes requisitos: (1) notificación adecuada del proceso; (2) ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a conainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el récord. *Hernández González v. Srio de Transportación y Obras Públicas*, 164 DPR 390, 395-396 (2005); *Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I*, 178 DPR 1, 47 (2010).

#### **D.**

La responsabilidad precontractual o *culpa in contrahendo* ha sido reconocida por nuestro Tribunal Supremo desde el caso normativo de *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN*, 113 DPR 517 (1982). Esta doctrina parte de la premisa de que nadie está obligado a contratar, por cuanto las partes no tienen por qué conducir unas negociaciones hasta tanto se logre un contrato. *Íd.* pág. 526. Ahora bien, el proceso de negociación les impone a las partes un deber recíproco de comportarse de buena fe. *Íd.* págs. 526-27. Nuestro Tribunal Supremo nos indica que la buena fe

supone guardar fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella. *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, 45 (2006). Dado que no existe un contrato sobre el cual reclamar un incumplimiento, la responsabilidad procedente de este tipo de culpa debe adjudicarse bajo los criterios de la responsabilidad civil extracontractual y el Art. 1536, 31 LPRA sec. 10801, antes Art. 1802 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 5141.<sup>12</sup> La responsabilidad civil extracontractual en el Artículo 1536, en el vigente Código Civil, supra, establece que la persona que por culpa o negligencia cause daño a otro está obligado a responder. El Artículo 1815 del Código Civil de 2020 establece que la responsabilidad extracontractual se determina a base de la ley vigente en el momento en que ocurrió el acto u omisión que dio lugar a dicha responsabilidad. 31 LPRA sec. 11720.

Al considerar la *culpa in contrahendo*, se ha resuelto que esta puede tener distintas variantes, incluyendo:

cuando la conducta de una de las partes es por su propia naturaleza culposa, dolosa o fraudulenta-- como cuando uno de los contratantes oculta al otro su falta de capacidad para contratar--o se mantienen los tratos sin propósito de contratar, sólo para obtener información confidencial del negocio, o se inician los tratos, no con el propósito de realizarlos, sino de obtener alguna ventaja para negociar con un tercero, o cuando por culpa de una de las partes el negocio celebrado resulte ineficaz.

*Producciones Tommy Muñiz, v. COPAN* supra, pág. 529.

No obstante, lo anterior, la *culpa in contrahendo* puede surgir de lo que se conoce como el abuso del derecho, esto es, "el ejercicio de un derecho cuando el titular excede manifiestamente

---

<sup>12</sup> El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Estos actos ocurrieron bajo el vigente Código Civil.

los límites impuestos por la buena fe o por el fin social o económico de ese derecho". *Velilla v. Pueblo Supermarkets, Inc.*, 111 DPR 585, 588 (1981). Según nos ilustra nuestro Tribunal Supremo en *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN*, el rompimiento de las negociaciones por sí solo no es suficiente para generar responsabilidad. *Producciones Tommy Muñiz v. COPAN*, supra, pág. 530. Deben considerarse las circunstancias pertinentes, específicamente "(1) el desarrollo de las negociaciones, (2) cómo comenzaron, (3) el curso que siguieron, (4) la conducta de las partes durante su transcurso, (5) la etapa en que se produjo el rompimiento, y (6) las expectativas razonables de las partes en la conclusión del contrato". *Íd.*

Por último, el tema de la *culpa in contrahendo* ha generado jurisprudencia al considerar las indemnizaciones que deban proceder cuando este tipo de responsabilidad se ha establecido. En *Colón v. Glamorous Nails*, supra, nuestro Máximo Foro explicó que distinto a la responsabilidad genérica y *erga omnes* que procede del Artículo 1802, del Código Civil de 1930, la responsabilidad bajo la *culpa in contrahendo* procede de una obligación hacia una persona en particular, activada en el momento en que una parte viola la buena fe al ejercer su derecho. *Colón v. Glamorous Nails*, supra, 55-57. Este análisis condujo a nuestro Tribunal Supremo a determinar que la indemnización en los casos de *culpa in cotrahendo* debe ser una reparativa, buscando devolver a las personas al estado en el cual se encontraban si no se hubiesen dado las circunstancias que motivan la indemnización. *Id.* pág. 57. Esto es lo que se conoce como el interés negativo, la reparación de gastos sufridos y pérdidas patrimoniales, derivadas de la actuación de quien incurrió en culpa. *Íd.* pág. 59. Es menester resaltar que

posteriormente, en *Puerto Rico Freight Systems v. Promo Export*, 187 DPR 42, 68 (2012), se rechazó que el concepto de interés negativo incluya el lucro cesante. Es decir, bajo la *culpa in contrahendo* no se pueden resarcir las ganancias que se hubieran percibido de haberse perfeccionado el contrato que se negoció mediante tratos preliminares. Íd. pág. 70.

### E.

Usualmente las determinaciones de hechos apoyadas en prueba testifical no deben ser alteradas en el foro apelativo.

El ejercicio de valoración de daños que realiza el juzgador de los hechos siempre va a involucrar algún grado de especulación y elementos subjetivos, tales como la discreción y el sentido de justicia y conciencia humana. Santiago Montañez v. Fresenius Medical Care, 195 DPR, a las págs. 21-22. Además, y en última instancia, el criterio que deberá guiar a un juzgador a la hora de fijar el resarcimiento debido será la razonabilidad. Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123, 210 (2013).

Solamente se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. González Hernández v. González Hernández, 181DPR 746, 777 (2011), citado en Santiago Ortiz v. Real Legacy, et al., 206 DPR 194 (2021).

### III.

La parte recurrente alega que el DACO concluyó erróneamente que el apelado tiene una causa de acción por *culpa in contrahendo*. La doctrina de *culpa in contrahendo*, requiere que la parte querellada ante DACO desfile prueba que le permita ser compensada en daños y a base de esa prueba determinar la cuantía de estos. La querellada demostró que procede se le compensen ciertos daños sufridos y eso fue lo que DACO realizó.



La vista se celebró sin la comparecencia de la parte querellada ante DACO, que es la aquí recurrente. En la Resolución que aquí se impugna, se expresa que estuvo adecuadamente citada y en el recurso no se brindan análisis de eventos que permitan otra conclusión.

Como hemos indicado, solo se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. González Hernández v. González Hernández, 181DPR 746, 777 (2011), citado en Santiago Ortiz v. Real Legacy, et al., 206 DPR 194 (2021). Por ello no procede dejar sin valor, la deferencia que merecen las determinaciones de hechos del foro administrativo. El examinador determinó daños a base de la prueba que recibió y nadie contradijo y ante ello procede confirmar los mismos.

Se reclama por el recurrente que Wallace Realty y Wilbert González Acosta no son la misma persona y tampoco en la resolución se concede ello pues solo surge de una alegación en la querella. Lo cierto es que la propia querellante, expresó en varias ocasiones durante la vista, que ella solo conocía de hablar por teléfono con él Sr. Wallace. Ello permite concluir que el Sr. Wallace es el que hace negocios como Wallace Realty y el Sr. Wilbert González Acosta era el vendedor y son personas distintas.

Un análisis de la única prueba testifical desfilada en la vista administrativa que nos ocupa es suficiente para concluir que la querellante en la vista ante DACO presentó prueba que sustenta su reclamación de daños presuntamente ocasionados por el incumplimiento del precontrato de compraventa por el que reclamaba. Esa es la única prueba testifical que evaluó el DACO.

Ciertamente, si la aquí recurrida, firmo o no el contrato el día 10 de agosto de 2022, que antes había sido firmado por el

vendedor Wilbert González Acosta, como testificó la recurrida, ocurrieron unas negociaciones que configuraron un precontrato a partir de esa fecha y por ello la aquí recurrida pagó \$300.00 por una tasación que no le sirvió, al no poder comprar la propiedad, pues le cancelaron ese acuerdo antes de vencer el término acordado para ella completar su parte del acuerdo. Por ello y los daños que testificó la querellante en la vista ante DACO, procedía la querrela, y ello unido a la realidad que esa querellante fue el único testimonio que recibió DACO en su vista, no permite otra conclusión que no sea confirmar la Resolución.

#### **IV.**

Por lo antes expuesto, se confirma la Resolución del DACO contra la que se recurre.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones