

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
**Oficina Regional de San Juan**  
Apartado 41059 - Estación Minillas  
San Juan, Puerto Rico, 00940-1059  
Fax (787) 725-7406 / 726-5707  
[www.daco.gobierno.pr](http://www.daco.gobierno.pr)

**FELIX RIVERA ALICEA**

QUERELLANTE

**CESAR DE LA CRUZ LUZON**

QUERELLADO

QUERRELLA NÚMERO: **100026317**

SOBRE:

**ARRENDAMIENTO DE OBRAS**

### **RESOLUCIÓN**

La Vista Administrativa de la querrela de epígrafe se celebró el 26 de febrero de 2007. El querellante, Félix Rivera Alicea, compareció representado por el licenciado Miguel González Vargas. También estuvo presente Daniel Rivera Márquez, en calidad de testigo del querellante, cuyo testimonio no fue presentado durante la vista. La parte querellada, César de la Cruz Luzón, no compareció a la Vista Administrativa ni excusó su incomparecencia. No surge del expediente administrativo escrito o llamada telefónica alguna excusando su incomparecencia, ni evidencia de que la citación remitida por este Departamento haya sido devuelta por el servicio de correo.

La Vista Administrativa se celebró conforme lo dispuesto en la Sección 3.10 de la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, 3 LPRA § 2160.

Conforme la prueba practicada, este Departamento formula las siguientes:

#### **DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. En junio de 2004 el querellante, Félix Rivera Alicea, otorgó un contrato verbal con el querellado, César de la Cruz Luzón, para que realizara ciertas terminaciones que quedaron sin realizar de un trabajo previo, y el sellado del techo de la residencia del querellante, incluyendo el techo de la terraza.
2. El precio pactado por las terminaciones fue \$2,750.00, que incluía solamente la mano de obra ya que los materiales serían provistos por el querellante.
3. El precio pactado por la reparación y sellado del techo de la casa y de la terraza fue \$3,500.00, incluyendo materiales y mano de obra.

4. Las terminaciones a realizar en la residencia conforme el contrato eran las siguientes:

- a) empañetar parte de una verja
- b) instalar inodoro y lavamanos del baño posterior
- c) instalar losetas en la parte del frente
- d) instalar pasamanos de la escalera principal
- e) instalar pasamanos en los baños
- f) terminaciones a tres jardineras
- g) instalar cubrefaltas en la terraza

5. Las partes acordaron que el sellado de techo de la residencia consistía en la aplicación de una capa de cemento de una pulgada de espesor, denominada "fino", para evitar que el agua se empozara. El sellado de techo incluía la residencia principal y la terraza.

6. El querellante pagó al querellado la suma de **\$3,025.00**, que se desglosa como sigue:

17 de junio de 2004	\$ 500.00	depósito terminaciones
14 de julio de 2004	\$1,000.00	depósito sellado de techo
14 de julio de 2004	\$ 300.00	instalación rejas y portones
19 de julio de 2004	\$1,225.00	trabajo en el patio y el baño

7. El querellado no completó las terminaciones pactadas ni el trabajo de sellado del techo de la terraza. Específicamente, el querellado no completó lo siguiente:

- a) terminaciones a las tres (3) jardineras
- b) no instaló los pasamanos de la entrada principal ni de los baños
- c) no instaló los cubrefaltas en la terraza
- d) no concluyó el sellado del techo de la terraza

8. El 23 de noviembre de 2004 el querellante presentó la querrela de epígrafe. En cuanto a las terminaciones, el querellante reclamó que el querellado no instaló los bloques ornamentales en las tres (3) jardineras en el frente de la casa, el pasamanos en la escalera de la entrada principal de la casa, el pasamanos en los dos baños de la casa, y el cubre faltas a los cables del aire acondicionado de la terraza.

9. En cuanto al trabajo de sellado de techo, el querellante reclama en su querrela que:

- a) el sellado de techo de la residencia fue realizado con brea, contrario a lo pactado (cemento y arena);
- b) empozamiento de agua en el techo y filtraciones en el área de los dormitorios, la sala, el comedor y la cocina;
- c) daños al compresor de uno de los aires acondicionados de la terraza;
- d) daños a la electricidad de la terraza;
- e) daños a la pintura y el piso de la casa del vecino.

10. El querellante reclamó al querellado la reparación de los defectos antes mencionados, pero sus gestiones fueron infructuosas.

11. El remedio solicitado en la querrela es el reembolso de los gastos incurridos por el querellante para reparar los defectos en el trabajo realizado por el querellado, a saber:

- \$10,200.00 – sellado de techo<sup>1</sup>
- \$650.00 – instalación de evaporador y compresor del aire acondicionado de la terraza
- \$125.00 – reparación de corto circuito ocasionado por clavo instalado en el techo de la terraza
- \$200.00 – costo de reparación y reinstalación de tablillas del “closet” de la habitación principal

12. El 29 de diciembre de 2004 se llevó a cabo la inspección ocular de la residencia del querellante, a cargo del ingeniero José E. Batista Hernández, inspector de este Departamento. El querellante compareció a la inspección por derecho propio. La licenciada Evelyn Cruz Gómez, entonces abogada de récord del querellado, compareció en representación de éste. El querellado no compareció a la inspección. Los hallazgos del ingeniero Batista fueron los siguientes:

- o *El techo de la residencia fue tratado por Sears Roebuck, según la información suministrada por el querellante. El tratamiento utilizado es espuma de uretano con una capa de silicón y gravilla de un (1/4) cuarto.*
- o *En el techo de la terraza se observaron manchas causadas por la humedad y filtración. Se inspeccionó el mismo y se identificó lo siguiente:*
  - **No se sellaron los clavos que se utilizaron para fijar el material utilizado [...]**
  - **Las terminaciones no realizadas son las siguientes: tres (3) jardineras, pasamano en la entrada principal de la residencia y pasamanos en los dos (2) baños para impedidos.<sup>2</sup> (Enfasis nuestro.)**

13. El inspector del Departamento concluyó que el estimado de reparación de los defectos en la obra realizada por el querellado asciende a **\$1,327.95**, que se desglosa como sigue:

- \$460.00 por terminar las tres (3) jardineras e instalar los pasamanos de los baños y la entrada principal (materiales y mano de obra);
- \$675.00 por reparar las filtraciones en la terraza (materiales y mano de obra);
- \$79.45 por concepto de seguro obrero, y
- \$113.50 por concepto de imprevistos<sup>3</sup>.

14. El Informe Técnico fue notificado a las partes el 20 de enero de 2005.

---

<sup>1</sup> Trabajo de techo corregido por un tercero.

<sup>2</sup> Informe de Inspección notificado el 20 de enero de 2005, pág. 1.

<sup>3</sup> *Ibid*, pág. 2.

15. Oportunamente, ambas partes objetaron el Informe Técnico de la inspección realizada. El querellante manifestó que el informe no incluyó ciertos defectos, a saber: (1) el querellado no cubrió las uniones del material aplicado al techo de la terraza, y que existen filtraciones por dichas uniones; (2) no instaló el cubre faltas de la cablería eléctrica del aire acondicionado en el interior del techo de la terraza, y (3) no terminó la pared entre la marquesina y la verja, dejando un hueco de 6 pulgadas de ancho por 12 pulgadas de largo, aproximadamente<sup>4</sup>.
16. El querellado, por su parte, objetó el Informe Técnico alegando que: (1) el informe no describe en detalle el defecto en el trabajo de sellado de techo, el cual negó; (2) las manchas en el techo de la terraza existen desde antes de comenzar el trabajo; (3) los clavos no sellados se debieron a que el querellante no proporcionó el dinero necesario para la compra final de materiales; (4) las terminaciones nunca formaron parte del contrato ni fueron cotizadas, a pesar de que realizaría las terminaciones a las jardineras e instalaría el pasamanos del baño siempre que el querellante pagara el costo de los materiales a utilizarse, y (5) que el baño a que alude el informe no era parte del contrato<sup>5</sup>.
17. Las partes fueron citadas a la Vista Administrativa de la presente querrela, a celebrarse el 20 de septiembre de 2005.
18. El 14 de septiembre de 2005 la parte querellada presentó un escrito titulado “Moción Solicitando Suspensión y Transferencia de Vista e Inspección Ocular” en el que alega que, por motivo del alumbramiento reciente de su esposa (10 de septiembre de 2005), quien convalecía en su residencia como resultado de la intervención quirúrgica realizada, no podría comparecer a la vista debido a la necesidad de acompañar a su cónyuge durante su convalecencia. Solicitó, además, una reinspección de la propiedad del querellante debido a que, tanto el querellado como su nuevo representante legal, licenciado Jean Philip Gauthier Iñesta, no habían tenido oportunidad de inspeccionar la misma.
19. No obstante lo anterior, el 20 de septiembre de 2005 se celebró la Vista Administrativa, a la cual compareció el querellante y su representación legal. El querellado ni su abogado comparecieron a la vista a pesar de haber sido debidamente citados. La vista se celebró en rebeldía y el caso quedó sometido para resolución.
20. El 11 de octubre de 2005 la parte querellada presentó un escrito titulado “Moción Urgente Solicitando Determinación de Celebración de Vista en su Fondo en Rebeldía”, al cual la parte querellante se opuso mediante una “Réplica a Moción Urgente Solicitando Determinación de Celebración de Vista en su Fondo en Rebeldía” presentada el 25 de octubre de 2005. El querellado se opuso a dicha réplica mediante una “Moción en Oposición a Réplica” presentada el 28 de octubre de 2005.
21. El 27 de diciembre de 2005 se archivó en autos una “Notificación y Citación” remitida a las partes y sus abogados en esa misma fecha, mediante la cual acogió la “Moción Urgente” presentada por la parte querellada el 11 de octubre de 2005 al

---

<sup>4</sup> Véase escrito presentado el 31 de enero de 2005.

<sup>5</sup> Véase escrito titulado “Objeciones a Informe Técnico” presentado el 4 de febrero de 2005.

amparo de la Regla 30.1(b) de las de Procedimientos Adjudicativos de este Departamento<sup>6</sup>, y dejó sin efecto la Vista Administrativa celebrada el 20 de septiembre de 2005. El Departamento citó la Vista Administrativa para el 14 de marzo de 2006, a las 8:00 de la mañana, apercibiendo al querellado que, de no comparecer, el caso sería resuelto conforme la prueba sometida en la vista celebrada el 20 de septiembre de 2005.

22. La vista del 14 de marzo de 2006, a la cual comparecieron ambas partes y sus respectivos abogados, se convirtió a una sobre el estado de los procedimientos. Las partes fueron citadas a una reinspección de la propiedad del querellante el 10 de junio de 2006. Dicha inspección concluyó abruptamente por diferencias entre los abogados de las partes respecto a la forma de realizar la misma.
23. El 13 de septiembre de 2006 se celebró otra reinspección de la propiedad del querellante, a la cual comparecieron ambas partes y sus respectivos abogados. El Informe Técnico de la reinspección fue notificado a las partes y a sus abogados el 21 de noviembre de 2006. En dicho informe, el ingeniero Batista, inspector a cargo de la reinspección, se reafirmó en los hallazgos y conclusiones de la inspección realizada el 29 de diciembre de 2004 (determinaciones de hechos 12 y 13).
24. El término de quince (15) días para objetar el Informe Técnico de la reinspección realizada venció el 6 de diciembre de 2006. No consta en el expediente administrativo que la copia del informe remitida a las partes haya sido devuelta por el servicio postal, ni que el mismo haya sido objetado por alguna de las partes dentro del término provisto para ello en la Regla 15 de las de Procedimientos Adjudicativos de este Departamento, por lo que los hallazgos, conclusiones y estimado contenidos en dicho informe se consideran estipulados por las partes, haciendo innecesaria la presencia del inspector en la vista administrativa<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> La Regla 30 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de este Departamento, sobre “Relevo de Resoluciones y Corrección de Errores”, dispone, en lo pertinente, que:

- 30.1 *Antes de que expire el término para revisar judicialmente la resolución, a iniciativa propia o a solicitud de parte, el Departamento podrá ordenar la celebración de una nueva vista por cualquiera de los siguientes motivos:*
  - a) *[...]*
  - b) *cuando la justicia sustancial lo requiera. El Departamento podrá conceder una nueva vista administrativa a todas o cualesquiera de las partes y sobre todas o parte de las cuestiones litigiosas.*
- 30.2 *Los errores de forma en las resoluciones o en el expediente, y los que aparezcan en el mismo por inadvertencia u omisión, podrán corregirse por el Departamento en cualquier tiempo, a su propia iniciativa, o a solicitud de cualquier parte [...]*
- 30.3 *El Departamento podrá relevar a una parte o a su representante legal de una resolución, orden o procedimiento por las razones y bajo los terminus señalados en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 1979, según enmendada.*

<sup>7</sup> Las Reglas 15.2 y 15.3 de las de Procedimientos Adjudicativos disponen:

- 15.2 *Las partes tendrán quince (15) días desde la fecha de notificación para presentar por escrito cualquier objeción que tengan al informe [...]*

25. Mediante Notificación y Citación remitida el 19 de enero de 2007, las partes y sus abogados fueron citados a la Vista Administrativa de este caso, a celebrarse el 15 de febrero de 2007, a las 9:00 de la mañana. No obstante, el 26 de enero de 2007, el licenciado Gauthier Lñesta presentó un escrito a este Departamento solicitando ser relevado de la representación legal del querellado por problemas de comunicación que ocasionaron que éste último le solicitara la renuncia. Por tal razón, mediante Orden y Citación notificada el 29 de enero de 2007, este Departamento declaró con lugar la solicitud del licenciado Gauthier Lñesta y le concedió al querellado veinte (20) días para conseguir una nueva representación legal. Además, reseñó la Vista Administrativa para el 26 de febrero de 2007.
26. La Vista Administrativa de la querrela de epígrafe se celebró el 26 de febrero de 2007. La parte querellante y su representante legal comparecieron a la Vista Administrativa. La parte querellada no compareció a la Vista Administrativa a pesar de haber sido debidamente citada. No consta en el expediente administrativo que la citación remitida a dicha parte haya sido devuelta por el servicio postal, ni tampoco consta escrito o llamada telefónica alguna excusando su incomparecencia.
27. El querellado en este caso ha incurrido en conducta temeraria durante el transcurso de los procedimientos en este caso. Este presentó dos (2) solicitudes de relevo de representación legal, por las cuales este Departamento le concedió varios términos para obtener nueva representación legal y suspendió los correspondientes señalamientos (11 de mayo de 2005 y 14 de marzo de 2006) a instancias del querellado, ordenándosele el pago de \$20.00 por la suspensión de cada vista. El querellado no cumplió ninguna de dichas órdenes<sup>8</sup>.
28. La Vista Administrativa se celebró en rebeldía el 20 de septiembre de 2005, quedando el caso sometido para resolución. No obstante, la misma fue posteriormente dejada sin efecto por este Departamento a instancias del querellado. El caso fue citado para el 27 de abril de 2006. En esa misma fecha, el caso fue nuevamente reseñado para el 11 y 12 de julio de 2006, y el Departameto ordenó a las partes a presentar el Informe de Conferencia con Antelación a Vista en o antes del 5 de julio de 2006. La parte querellada tampoco cumplió dicha orden.
29. Además, el querellado presentó dos solicitudes de reinspección, luego de celebrada la inspección original de este caso el 29 de diciembre de 2004, a la cual fue debidamente citado y compareció representado por su entonces abogada de récord. Ambas solicitudes de reinspección le fueron concedidas (reinspecciones del 10 de junio de 2006 y 13 de septiembre de 2006)<sup>9</sup>.

---

15.3 *Si no se presentaran objeciones al informe dentro del término de quince (15) días, se considerará estipulado por las partes relevando la presencia del investigador en la vista administrativa. (Énfasis provisto.)*

<sup>8</sup> Orden notificada el 11 de mayo de 2005, concediendo la solicitud de relevo de la licenciada Evelyn Cruz y dejando sin efecto el señalamiento de esa misma fecha, y orden emitida en sala el 14 de marzo de 2006, ambas dejando sin efecto la Vista Administrativa citada y ordenando al querellado satisfacer la suma de \$20.00 por cada suspensión de vista.

<sup>9</sup> En la última reinspección el inspector del Departamento se reafirmó en los hallazgos y conclusiones de la inspección celebrada el 29 de diciembre de 2004.

30. Luego de que el tercer abogado del querellado solicitara el relevo de su representación legal, razón por la cual nuevamente se le concedió un término de veinte (20) días para conseguir nueva representación legal, la Vista Administrativa se celebró el 26 de febrero de 2007 en rebeldía. El querellado no compareció a la vista a pesar de que el querellado fue debidamente citado a la misma.

Conforme a las determinaciones de hecho antes expuestas, este Departamento formula las siguientes:

### CONCLUSIONES DE DERECHO

Nos corresponde determinar si la parte querellada, César de la Cruz Luzón, incumplió el contrato de arrendamiento de obras habido con la parte querellante, Félix Rivera Alicea. Veamos.

#### I.

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico dispone que el 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 § 3171*. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. *Artículo 1208 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 3373*.

De otra parte, el Artículo 1210 del Código Civil establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley. *31 LPRA § 3375*.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. *Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA § 2994*.

En nuestro ordenamiento jurídico, toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. *Artículo 1041 del Código Civil, 31 LPRA § 2991*. **Si el obligado a hacer una cosa no la hiciere, o si la hiciere contraviniendo el tenor de la obligación, se mandará a ejecutar a su costa.** *Artículo 1051 del Código Civil, 31 LPRA § 3015*.

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. *Artículo 1077 del Código Civil, 31 LPRA § 3052*. A tales efectos, **el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución de la misma, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos.** *Artículo 1077, supra*. No obstante, no todo incumplimiento conlleva efecto resolutorio; es menester que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S. E., 137 DPR 860 (1995)*.

Por **contrato de arrendamiento de obras o servicios** se entiende que una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio, a cambio de un

precio cierto. *Artículo 1434 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4013; Empresas Capota, Inc. v. Tribunal Superior, 103 DPR 765 (1975).*

## II.

El presente caso trata de un contrato de arrendamiento de obras según lo disponen las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico antes mencionadas. Mediante dicho contrato, el querellante convino con el querellado que éste último realizaría los trabajos descritos en las determinaciones de hechos uno (1), cuatro (4) y cinco (5) de esta resolución, a cambio de un precio cierto, equivalente a \$6,250.00, de los cuales \$2,750.00 correspondían a las terminaciones y \$3,500.00 al sellado de techo.

Según surge de la prueba practicada, el querellante pagó al querellado la suma de \$2,025.00 por concepto de terminaciones, que se desglosa como sigue: \$500.00 de depósito; \$300.00 por la instalación de rejas y portones, y \$1,225.00 por cierto trabajo en el patio y el baño. También se demostró que el querellante pagó al querellado la suma de \$1,000.00 por concepto de depósito para el trabajo de sellado de techo.

La prueba practicada y el Informe Técnico estipulado por las partes demostró que el trabajo pactado estaba inconcluso ya que faltaban por realizar las terminaciones (bloques ornamentales) a las tres (3) jardineras en el frente de la casa, e instalar el pasamanos en la escalera de la entrada principal de la casa, el pasamanos en los dos baños de la casa y el cubre faltas a los cables del aire acondicionado de la terraza. No obstante, la prueba practicada no demostró que el querellante le pagara al querellado suma alguna por dichos conceptos.

En cuanto al sellado de techo, la prueba practicada demostró que el querellado no realizó el trabajo según pactado y lo dejó inconcluso, y que adolecía de las deficiencias descritas en el Informe Técnico estipulado ya que el querellado no corrigió las filtraciones en el techo de la residencia.

A la fecha de la inspección ocular realizada por este Departamento el 29 de diciembre de 2004, el trabajo de sellado de techo de la residencia principal ya había sido corregido por otra compañía.

En cuanto al techo de la terraza, surge del Informe Técnico estipulado por las partes que el querellado no selló los clavos que se utilizaron para fijar el material aplicado y que tenía manchas de humedad y filtración. A esos efectos, el inspector del Departamento estimó en **\$675.00** el costo de reparación de las filtraciones en el techo de la terraza.

En cuanto a las terminaciones, el inspector del Departamento concluyó que faltaban por realizar las terminaciones a las tres (3) jardineras, e instalar el pasamanos en la entrada principal de la residencia y el pasamanos de dos (2) baños. El inspector estimó en **\$460.00** el costo de realizar dichas terminaciones.

El informe de la inspección realizada fue notificado a las partes el 21 de enero de 2005 y oportunamente objetado por éstas, según se describe en las determinaciones de hechos 15 y 16 de esta resolución. No obstante, el 13 de septiembre de 2006 se celebró una reinspección de la propiedad del querellante, a la cual comparecieron ambas partes y sus respectivos abogados. El Informe Técnico fue notificado a las

partes el 21 de noviembre de 2006. En el mismo, el inspector del Departamento se reafirmó en los hallazgos, opinión pericial y estimado contenidos en el informe notificado el 20 de enero de 2005. En esta ocasión, ninguna de las partes objetó el informe de la reinspección realizada, por lo que se entiende estipulado por éstas. Dicho informe tampoco fue controvertido con prueba pericial de ninguna de las partes.

En vista de lo anterior, el querellado deberá devolver al querellante el depósito de **\$500.00** pagado para realizar las terminaciones, las cuales nunca concluyó, y el depósito de **\$1,000.00** pagado para realizar el trabajo de sellado de techo, el cual adolecía de deficiencias, además de no haberlo terminado según pactado. El resto de las sumas pagadas corresponden a terminaciones realizadas por el querellado a satisfacción del querellante (instalación de rejas y portones: \$300.00; trabajo en el patio y el baño: \$1,225.00), y que no fueron específicamente reclamadas en la querrela ni constan en el Informe Técnico o en la prueba desfilada.

### III.

De otra parte, cuando la parte obligada a realizar la obra o el servicio incumpliere con su obligación, la realice con morosidad, negligencia o de cualquier otro modo contraviniera la obligación, el obligado quedará sujeto a indemnizar a la parte afectada en daños y perjuicios. A tales efectos, el Artículo 1054 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 3018, dispone:

*Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.” Artículo 1054, supra.*

La Ley Orgánica de este Departamento, Ley Número 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, 3 LPRA § 341 et seq., faculta a este Departamento a:

*Interponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de este Capítulo y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento. Artículo 6(i) de la Ley Núm. 5, supra, 31 LPRA § 341e(i).*

Surge del Informe Técnico de la investigación de realizada por este Departamento, el cual fue debidamente notificado a la parte querrelada sin que lo objetara dentro del término provisto para ello, que el costo de terminación del trabajo pactado, incluyendo seguro obrero e imprevistos, se estima en \$1,327.95. La prueba practicada demostró que el querellado no concluyó las terminaciones pactadas ni selló satisfactoriamente el techo de la residencia principal y la terraza, incumpliendo así el contrato de obras realizado entre ambas partes.

Por tanto, se ordena al querellado, César de la Cruz Luzón, a compensar al querellante la suma de **\$1,327.95** por los daños y perjuicios ocasionados a éste como consecuencia de su incumplimiento con el contrato habido entre ambos, de conformidad con el Artículo 1054 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

#### IV.

De otra parte, ante la incomparecencia del querellado a la Vista Administrativa de este caso a pesar de haber sido debidamente citado, este Departamento le anota la rebeldía conforme lo establece la Sección 3.10 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA § 2160, *supra*.

La Regla 19.2 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de este Departamento, sobre comparecencia a Vistas Administrativas, dispone que “[s]i el querellado no comparece se podrán eliminar sus alegaciones. **El Departamento podrá también condenar al pago de honorarios de abogado o dictar cualquier otra orden que en Derecho proceda.**” Por su parte, la Regla 26.3 del mismo Reglamento, sobre concesión de remedios, dispone que “[e]l funcionario que presida la vista podrá imponer a la parte perdidosa el pago de costas y honorarios de abogados”, conforme el procedimiento establecido por la Regla 44 de las de Procedimiento Civil de 1979. La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III R. 44.1, provee para la concesión de costas y para la imposición de honorarios de abogado. Respecto a los honorarios de abogado dispone lo siguiente:

*En caso que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que que “la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia”. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR \_\_\_ (2001), 2001 JTS 167; *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900 (1996); *Puerto Rico Oil Co., Inc. v. Dayco Products, Inc.*, 2005 TSPR 41. También ha resuelto que “constituye conducta temeraria el que una parte haga necesario un pleito que pudo evitarse o interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios.” *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR \_\_\_ (2002), 2002 JTS 110; *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999); *Fernández v. San Juan Cement Co.*, 118 D.P.R. 713 (1987); *Puerto Rico Oil Co., Inc. v. Dayco Products, Inc.*, *supra*.

Se considera conducta temeraria, por ejemplo, cuando un demandado (en este caso del querellado) se arriesga a litigar un caso del que se desprendía *prima facie* la negligencia. *Fernández v. San Juan Cement Co.*, *supra*; *Puerto Rico Oil Co., Inc. v. Dayco Products, Inc.*, *supra*.

Una vez el tribunal sentenciador concluye que una parte ha sido temeraria, es imperativo la imposición de honorarios de abogado. La determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la discreción del tribunal. El imponer honorarios de abogado persigue penalizar a aquel litigante perdidoso que por su obstinación, terquedad, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito.

La conducta del querellado durante el transcurso de los procedimientos desde la radicación de la presente querrela el 23 de noviembre de 2004, según surge de las

determinaciones de hechos 27, 28, 29 y 30 de esta resolución, amerita la imposición de honorarios de abogado conforme las disposiciones de ley y jurisprudencia antes citadas. En vista de lo anterior, el querellado deberá compensar al querellante una suma adicional de **\$1,500.00** por concepto de honorarios de abogado.

Por todo lo antes expuesto, en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, este Departamento emite la siguiente:

### **ORDEN**

Se declara **HA LUGAR** la querella presentada por Félix Rivera Alicea contra César de la Cruz Luzón.

**SE ORDENA A LA PARTE QUERELLADA, CESAR DE LA CRUZ LUZON** que, en el plazo de **VEINTE (20) DIAS** contados a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, satisfaga al querellante la suma de **CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DOLARES Y NOVENTA Y CINCO CENTAVOS (\$4,327.95)** según se desglosa a continuación, más los intereses legales correspondientes en caso de no cumplir con lo ordenado:

- (1) **Reembolso de \$1,500.00 correspondiente al depósito pagado por las terminaciones y sellado de techo no realizados o deficientemente realizados;**
- (2) **Compensación de \$1,327.95 por concepto de daños y perjuicios por el incumplimiento, morosidad y negligencia en la realización del trabajo pactado, y**
- (3) **Compensación de \$1,500.00 por concepto de honorarios de abogado.**

*Se refiere el caso a la División de Protección al Consumidor para los trámites correspondientes con relación al contratista querellado.*

**SE ADVIERTE A LA PARTE QUERELLADA** que de no cumplir con lo ordenado en la presente resolución, este Departamento podrá imponerle una multa administrativa de hasta **diez mil dólares (\$10,000.00)** y se tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. El pago de la expresada multa no le relevará de cumplir con todo lo ordenado en la presente Resolución. Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma.

**SE ORDENA A LA PARTE QUERELLANTE** a notificar a este Departamento, por escrito, si la parte querellada cumple lo ordenado para proceder con el cierre y archivo del caso. Igualmente notificará por escrito, si dicha parte no cumple, para proceder conforme a derecho.

Aquella parte afectada por la presente Resolución podrá solicitar al Departamento una Reconsideración de la misma, en el plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de dicha resolución. En la alternativa, la parte afectada podrá acudir directamente al Tribunal de Apelaciones en revisión judicial, dentro del término de treinta (30) días del archivo en autos de la resolución emitida. Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan basado en días naturales.

Si la parte afectada opta por solicitar la reconsideración de la resolución emitida, dicha solicitud deberá ser por escrito, consignándose claramente la palabra reconsideración como título y en el sobre de envío. Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte por correo, y certificar dicha gestión. En caso de no notificar a la otra parte y certificar dicha gestión, éste Departamento desestimaré dicha solicitud por falta de jurisdicción.

Si el Departamento dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los quince (15) días de recibida, se considerará rechazada de plano por lo cual, el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial al Tribunal de Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.

Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la moción radicada, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archivó en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Dicha resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la reconsideración. De lo contrario, la agencia perderá jurisdicción sobre dicha solicitud de reconsideración y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse nuevamente a partir de la expiración del plazo de noventa (90) días, salvo que el Departamento por justa causa y previo al vencimiento del término de noventa (90) días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de noviembre de 2007.

Lcdo. Víctor Suárez Meléndez  
Secretario Designado

Lcdo. Efraín Soto Bermúdez  
Juez Administrativo

Lcda. Aida E. Meléndez Juarbe  
Oficial Examinadora

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
**Oficina Regional de San Juan**  
Apartado 41059 - Estación Minillas  
San Juan, Puerto Rico, 00940-1059  
Fax (787) 725-7406 / 726-5707  
[www.daco.gobierno.pr](http://www.daco.gobierno.pr)

**FELIX RIVERA ALICEA**

QUERELLANTE

**CESAR DE LA CRUZ LUZON**

QUERELLADO

QUERRELLA NÚMERO: **100026317**

SOBRE:

**ARRENDAMIENTO DE OBRAS**

**NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN**

**REMITIDO POR CORREO:** \_\_\_\_\_

**CERTIFICO** que en esta misma fecha se archivó en autos la presente Resolución y que se envió copia de la misma por correo ordinario a las siguientes personas:

FELIX RIVERA ALICEA  
VILLA FONTANA PARK  
CALLE PARQUE ASTURIAS 5-S-6  
CAROLINA, PR 00983

CESAR DE LA CRUZ LUZÓN  
URB. SANTA RITA  
54 CALLE MARGARITA  
SAN JUAN, PR 00925

LCDO. MIGUEL GONZALEZ VARGAS  
P.O. BOX 364702  
SAN JUAN, PR 00936-4702

**FIRMA:** \_\_\_\_\_