

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

Oficina Regional de Caguas
Apartado 1031, Caguas, Puerto Rico 00726
Teléfono: 744-9341/Fax: 744-3414
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE

Mario Hernández Márquez
Margarita Díaz Cruz

vs.

QUERELLADO

Miguel A. Merced Torres h/n/c
Miyanani Construction

QUERELLA NÚMERO

400007533

SOBRE:

Incumplimiento de Contrato

RESOLUCIÓN

Con el propósito de resolver lo referente al caso de epígrafe las partes fueron citadas a una vista administrativa el 5 de noviembre de 2007 a las 2:00 de la tarde.

En la fecha y hora señalada, compareció la parte querellante, Mario Hernández Márquez y Margarita Díaz Cruz, por derecho propio. El querellado, Miguel A. Merced Torres h/n/c Miyanani Construction, no compareció ni justificó su incomparecencia.

No surge del expediente de autos que la citación enviada a dicha parte haya sido devuelta por el servicio postal. A tenor con lo antes expuesto, la vista administrativa se realizó en rebeldía de conformidad con lo dispuesto por la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. §2160.

Conforme a la prueba presentada, este Departamento formula las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El 23 de abril de 2005, la parte querellante contrató verbalmente, los servicios del querellado, para la construcción de su residencia por la cantidad de \$95,000.00 dólares.
2. Dicho contrato incluía materiales, mano de obra, certificaciones de plomero y electricista.
3. El querellado se comprometió en finalizar la obra en el término de tres (3) meses.
4. El querellado comenzó a trabajar en la construcción para el mes de abril de 2005 por lo que la parte querellante realizó varios pagos al querellado, ascendientes a \$78,000.00 dólares, restando un balance de \$17,000.00 dólares del costo total de la obra.
5. Para septiembre de 2005, el querellado, Miguel A. Merced h/n/c Miyanani Construction, abandonó la obra.
6. La parte querellante le reclamó infructuosamente en múltiples ocasiones al querellado, para que le finalizaran la construcción de la residencia.
7. El 12 de julio de 2006, la parte querellante radicó querrela ante este Departamento, reclamando que la obra está incompleta y solicitando que finalice la misma lo antes posible.
8. El 12 de septiembre de 2006, personal técnico de este Departamento realizó una inspección en la residencia de los querellantes, encontrando y corroborando que falta por construir todo lo alegado en la querrela.
9. El técnico del Departamento estimó el costo de la obra que falta por realizar y la corrección de los defectos en \$45,000.00 dólares.
10. El querellado entregó a los querellantes, la suma de \$5,000.00 dólares para que éstos compraran las losas para ser instaladas en la residencia.
11. Al día de la vista administrativa, la parte querellante solicita el reembolso de lo pagado en exceso al querellado. Los querellantes contrataron a un tercero y la construcción de la residencia está finalizada.

Analizadas las anteriores Determinaciones de Hechos, este Departamento, formula las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

Según el Código Civil de Puerto Rico, en su Art. 1434 (T 31 LPRA Sec. 4013) en el arrendamiento de obras y servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio por un precio cierto. El Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA 3371, expresa que: el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otras u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

El contrato de arrendamiento de obras ha sido definido como esencialmente como uno de trabajo, mediante el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellos. Master Concrete v. Fraya SE., 2000 T.S.P.R 179; Constructora Bauzá v. García López, 129 D.P.R. 579,592 (1991). Tal como expresa el Art. 1044, 31 LPRA 2994, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos.

Entre las partes de epígrafe se perfeccionó un contrato de arrendamiento de obra mediante el cual la parte querellante contrató al querellado para la construcción de su residencia por la cantidad de \$95,000.00 dólares. Dicha suma incluía materiales, mano de obra y certificaciones de plomero y electricista.

De la prueba desfilada en la vista, surge que la parte querellante de epígrafe pagó al querellado la suma de \$78,000.00 dólares, restando un balance de \$17,000.00 dólares. La parte querellada incumplió su obligación de terminar de construir la residencia satisfactoriamente. Ante esta situación, la parte querellante reclamó en varias ocasiones el cumplimiento del contrato. No obstante, dichas gestiones resultaron infructuosas.

El dueño de la obra tiene la obligación fundamental de pagar el precio de ésta en la forma, cuantía y tiempo convenido. Manuel Albaladejo, Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones Vol. II, Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales, 10ma edición, 1997, Bosch, Barcelona, págs. 286 y ss. El contratista, por su parte, tiene la obligación de realizar y entregar la obra según pactado. "El contratista viene obligado a ejecutar la obra conforme a lo convenido en la contratación, a las reglas del arte de la construcción y a los usos o reglas profesionales. Si el contratista incumple con su deber, el dueño tiene el derecho a pedir la resolución del contrato aún hecha la obra, si resulta ser tan

imperfecta que el dueño se ve impedido de usarla para el fin perseguido." Véase Albaladejo, supra, págs. 286-289.

La obra construida por el querellado quedó incompleta y lo construido adolece de defectos. El artículo 1051 del C. Civil, establece que: "Si el obligado a hacer una cosa no lo hiciere, se mandará a ejecutar a su costa. Esto mismo se observará si la hiciere contraviniendo al tenor de la obligación. Además podrá decretarse que se deshaga lo mal hecho."

Dispone el Art. 1054 (T 31 LPRA Sec. 3018) que "quedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contraviniente al tenor de aquellas."

La parte querellante contrató con el querellado por la suma de \$95,000.00 dólares para la construcción de su residencia. La parte querellante pagó la cantidad de \$78,000.00 dólares a dicha parte, pero éste abandonó la obra y no finalizó la construcción. Restaba por pagar de la construcción, \$17,000.00 dólares. El técnico del Departamento, inspeccionó la obra y estimó en \$44,930.00 el costo de la obra que faltaba por realizar y la corrección de los defectos que presentaba la misma. Por tanto, hay que restar del estimado de corrección, lo que los querellantes faltaban por pagar, para un total de \$27,930.00 dólares. Veamos el cómputo matemático correspondiente.

\$44,930.00	- estimado de corrección para finalizar y corregir la obra
<u>- \$17,000.00</u>	- cantidad que restaba por pagársele al querellado
\$27,930.00	- reembolso

Según se desprende del testimonio de la propia parte querellante, el cual nos mereció entera credibilidad, la parte querellada entregó \$5,000.00 dólares a los querellantes para la compra de materiales. Siendo así las cosas, hay que restarle dicha suma (\$5,000.00) al reembolso correspondiente a los querellantes, lo que nos da la cantidad de \$22,930.00 dólares. (**\$27,930.00 - \$5,000.00 = \$22,930.00**)

Conforme con lo antes expresado, resolvemos que procede que la parte querellada le reembolse a la parte querellante, la suma de \$22,930.00 dólares.

Por todo lo cual y a tenor con la Ley Número 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, este Departamento emite la siguiente:

ORDEN

Dentro del plazo improrrogable de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación de la presente resolución el querellado, Miguel A. Merced Torres h/n/c Miyanani Construction, reembolsará a la parte querellante, Mario Hernández Márquez y Margarita Díaz Cruz, la suma de \$22,930.00 dólares.

De la parte querellada no pagar dicha suma dentro del término ordenado, la misma comenzará a devengar el interés legal vigente.

Se apercibe a las partes 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) 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.

La parte querellante notificará a este Departamento, por escrito, si la parte querellada cumple con lo ordenado para procederse al cierre y archivo del caso. Igualmente notificará por escrito, si no cumple para procederse 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 **La reconsideración deberá ser enviada o entregada a la Oficina Regional de Caguas de este Departamento, localizada en el Edificio Gubernamental, 1er Piso, Calle Acosta, Esq. Goyco en Caguas, Puerto Rico. La dirección postal a la cual puede enviarse la reconsideración es: Apartado 1031, Caguas, Puerto Rico 00726 y ser recibida en o antes del término antes especificado.** 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 basados 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 la solicitud de reconsideración deberá ser enviada a la(s) otra(s) parte(s) por correo, y certificar dicha gestión. De la parte solicitante no cumplir con lo aquí especificado, este Departamento desestimaré la solicitud de reconsideración 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 cuya reconsideración fue solicitada. 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 días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En Caguas, Puerto Rico, a 14 de noviembre de 2007.

Lcdo. Víctor Suárez Meléndez
Secretario Designado

Lcda. Marleen Alvarado Acosta
Juez Administrativo

REMITIDO POR CORREO HOY _____

CERTIFICO que en esta misma fecha se archivó en Autos copia de la presente Resolución y haber enviado copia de este documento a las siguientes personas:

Mario Hernández Márquez y
Margarita Díaz Cruz
HC- 40 Box 42128
San Lorenzo, PR 00754

Miguel A. Merced Torres h/n/c
Miyanani Construction
HC - 03 Box 11110
Bo. Celada Centro
Gurabo, PR 00778-9396

Firma