

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
**Oficina Regional de Humacao**  
Centro de Gobierno  
45 Calle Cruz Ortiz Stella, N Ste 9  
Humacao, Puerto Rico 00791-3751  
Tel. (787) 285-7555 / Fax (787) 285-7566

**IVETTE COLON QUIÑONES**

Querellante

v.

**RAUL PEREZ LUYANDO**

Querellados

QUERRELLA NUM. 700002057

SOBRE:

INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

IMPERMEABILIZACION DE TECHO

DAÑOS

### RESOLUCIÓN

La presente querrela fue radicada en el Departamento el 21 de diciembre de 2006. En la misma, la parte querellante alegó en síntesis, que había contratado los servicios del querrellado para la aplicación de un tratamiento de techo en su residencia el 2 de diciembre de 2001 y que el mismo no había sido efectivo ya que las filtraciones volvieron a surgir. Alega la querellante que reclamó a la firma querrellada en varias ocasiones pero no le han resuelto el problema. La garantía es por siete (7) años. La querellante alega que debido a las filtraciones el empañetado de todo el techo de la residencia se desprendió. Solicita como remedio la corrección de las filtraciones y el empañetado del techo de forma satisfactoria y definitiva o la devolución de su dinero.

Con el propósito de dilucidar la presente querrela, este Departamento citó a las partes a una vista administrativa el 4 de junio de 2008. A la misma, compareció la parte querellante, por derecho propio, acompañada de su hija, la Srta. Taini Díaz. El querrellado compareció por derecho propio. El querrellado alegó que él no ofrece garantías de siete (7) años, sino de cinco (5) años y trajo múltiples documentos para sostener su alegato. Inclusive, éste trajo una factura –número 067107- con los mismos servicios ofrecidos a la parte querellante, el mismo precio, pero con una garantía de cinco (5) años, pero sin la firma de las partes.

No obstante se determinó, luego de examinar los documentos obrantes en autos y los originales, que la letra de la factura que tenía en su poder la querellante correspondía a la letra de la esposa del querrellado y que la misma tenía la firma de las partes de epígrafe. En esa factura –número 067106, se establece la garantía de 7 años. Por lo que la misma está vigente. En ese sentido, la garantía está vigente hasta el 2 de

diciembre de 2008. Siendo ello de ese modo, el querellado aceptó honrar la referida garantía contenida en el contrato y acorde a los hallazgos del informe de inspección, el cual no fue objetado, procederá a acudir **en o antes del 6 de junio de 2008** a la residencia de la querellante para inspeccionar la misma y documentar dicha inspección. La misma consistirá en determinar las reparaciones necesarias a la marquesina –que es la que muestra problemas- y determinar y corregir cualquier otro problema en el restante del techo de la residencia. El querellado deberá inspeccionar el referido techo por dentro de la residencia, así como en su exterior. Dicha inspección será coordinada con la hija de la querellante, la Srta. Díaz. El querellado deberá informar al Departamento **en o antes del 13 de junio de 2008**, con copia a la parte querellante, los hallazgos encontrados en la residencia, el procedimiento para corregir el tratamiento y el tiempo que le tomará corregir el tratamiento. Este procedimiento puede ser documentado por ambas partes. Posterior a la radicación de ese documento, el Departamento concederá un término para que se cumpla con las correcciones que sean necesarias, según el documento sometido por la parte querellada.

Se exhortó a las partes a prestar su cooperación para que este procedimiento se dé en un ambiente de cordialidad y respeto. **En caso de que la querellante no prestase su cooperación al querellado, se le apercibió que se ordenaría el cierre y archivo de la querrella**, toda vez que el querellado está dispuesto al cumplimiento específico del contrato que es el remedio solicitado en la presente reclamación según se desprende de la Resolución Parcial emitida el 4 de junio de 2008, archivada en autos y notificada el 6 de junio de 2008. No surge de autos, incumplimiento del querellado para con la referida Resolución Parcial

Quedando sometido para resolución lo referente a los alegados daños causados por el querellado cuando aplicó el referido tratamiento, específicamente respecto al desprendimiento del empañetado del techo, en vista de resolvemos, luego de aquilatar la prueba obrante en autos, así como el derecho aplicable, la improcedencia de la reclamación de la parte querellante.

Conforme a la prueba desfilada en este caso, la obrante en el expediente, las alegaciones de las partes y el derecho aplicable, este Departamento formula las siguientes:

#### **DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. El 2 de diciembre de 2001, la parte querellante, Ivette Colon Quiñónez, en adelante, la querellante, contrató con el querellado, Raúl Pérez, la aplicación de

un tratamiento de techo en su residencia por el precio de \$2,600.00 según surge de la factura 067106 copia de la cual obra en autos.

2. Por el referido servicio, el querellado ofreció 7 años de garantía y revisión en dos años.
3. El referido trabajo fue pagado en su totalidad y el tratamiento a su vez, fue aplicado.
4. La presente querrela fue radicada el 21 de diciembre de 2006. En la misma, la parte querellante alegó haber contratado al querellado según surge de las determinaciones de hechos antes mencionadas y que el referido tratamiento no ha sido efectivo ya que las filtraciones han resurgido; alega la parte querellante que ha reclamado al querellado pero este no le ha resuelto el problema. Alega la querellante que por las filtraciones, el empañetado de todo el techo de su residencia se ha desprendido. Solicita como remedio la corrección de las filtraciones y el empañetado de forma satisfactoria o la devolución del dinero.
5. El 8 de mayo de 2007, el Sr. Víctor Ortiz Espada, Investigador de Querrelas de Construcción inspeccionó la residencia objeto de la presente reclamación, y emitió el correspondiente informe el 10 de julio de 2007.
6. En la referida inspección, estuvieron presentes las partes.
7. Del referido informe surgen los siguientes hallazgos:
  - a. En el área de la marquesina se encontró pintura embolsada y con manchas de humedad
  - b. En el lateral izquierdo de la marquesina en la junta existe embolsamiento de pintura.
  - c. En la parte posterior de la marquesina se encontró que el techo está descascarado y existen manchas de humedad y el empañetado está casi cayéndose.
  - d. La querellante alega que el querellado el día que fue a realizar el trabajo abrió las grietas con un "chipping hammer" para ponerle tratamiento.
  - e. En la pared derecha de la residencia existe una grieta mayor de 1/16", la querellante alega que fue por causa del "chipping hammer" debido a las vibraciones del mismo.
  - f. En el área de la terraza en la pared posterior existe una grieta menor de 1/16"
  - g. En el área de la cocina se encontró que existe un gran desprendimiento del techo y la bombilla está colgada y aguantada por los cables eléctricos
  - h. En el área de la sala se encontró la misma situación de la cocina, el techo desprendido.
  - i. En la pared derecha de la sala encontramos una grieta menor de 1/16"

- j. En el área del baño se encontró que existe empañetado sobre el estucado del techo donde está lo empañetado, la querellante indica que cuando llueve gotea por dicha área.
  - k. En el área del pasillo en el techo se encontró que existe una grieta menor de 1/16" donde el estucado está a punto de caerse.
  - l. En el tercer dormitorio existe un desprendimiento del techo donde se ven las varillas descascaradas y el dormitorio es donde duerme un bebe de dos años de edad.
  - m. En el segundo dormitorio se encontró desprendimiento del techo y la varilla se encuentra con moho y está descascarada.
  - n. En el área del dormitorio principal se encontró una grieta menor de 1/16" en la pared izquierda; en todo el techo existe un desprendimiento bastante notable y la varilla está expuesta y descascarada.
  - o. Al subir al techo se encontraron grietas por todo el techo de la residencia y lo que se encontró fue que el querellado al parecer le puso "caulkin" y en el lateral izquierdo del techo se encontró que alegadamente el querellado con el "chipping hammer" hizo en el desagüe otro canal para que el agua fluyera debidamente.
8. Del referido informe se desprende que el estimado de reparación para limpiar el techo y aplicar un tratamiento al mismo asciende a \$1,945.13
  9. El referido informe no fue objetado por las partes.
  10. Con el propósito de dilucidar la presente querrela, se citó a las partes a una vista administrativa el 4 de junio de 2008. A la referida vista, comparecieron las partes, por derecho propio, así como el Sr. Víctor Ortiz Espada, Investigador de Querrelas de Construcción del Departamento.
  11. En la referida vista, el inspector del Departamento no pudo atribuir 100% que el desprendimiento del techo se debiese al uso del "chipping hammer" en el techo de la residencia.
  12. Esta es una residencia que tiene mas de 30 años de construida.
  13. En el techo, a pesar de sus condiciones, no había evidencia de filtraciones o de humedad.
  14. En la actualidad, el querellado consta inscrito en el Registro de Contratistas del Departamento, bajo el número de certificación C0063H.
  15. La querellante no presentó ningún estimado de reparación de los alegados daños a su techo ni trajo documento alguno que sustentase que los mismos fueron causados por la intervención del querellado.
  16. La condición del techo comenzó a surgir, pasados 2 ó 3 años desde la intervención del querellado con el referido techo.

A base de lo antes expuesto, este Departamento, formula las siguientes:

### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

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<sup>1</sup>. Por otro lado, 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 circunstancias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley<sup>2</sup>.

Cuando los contratos son válidos y legales, son la ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de sus términos. El artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, obliga a las partes a cumplir estrictamente lo contratado<sup>3</sup>; es por eso que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes<sup>4</sup>.

En el presente caso nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de obras y servicios donde la parte querellante contrató la aplicación de un tratamiento en el techo de su residencia con el querellado, a cambio de un precio cierto. En adición, el querellado, ofreció una garantía del referido servicio. Esta acción, constituyó un contrato válido entre las partes.

En el caso ante nos, habiéndose resuelto la controversia respecto al término de la garantía, por lo que el querellado no había dado el servicio, -entendiendo que fue reclamado fuera del termino de la misma-, según surge de la Resolución Parcial antes aludida, nos corresponde determinar si la condición alegada por la querellante de desprendimiento del empañetado se debió a la intervención del querellado allá para el 2001, por lo que éste, debe responder por los daños en el techo de la residencia.

Evaluada la prueba admitida, así como la obrante en autos y la testifical, entendemos que no le asiste la razón a la parte querellante. Entiéndase, que ésta falló en probar que dicha condición en el techo fue como consecuencia de la intervención **directa** del querellado. Veamos.

El Artículo 1057 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3021, establece que la culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la

---

<sup>1</sup> Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. 3171

<sup>2</sup> Artículo 1210 del citado Código, 31 L.P.R.A. 3375

<sup>3</sup> 31 L.P.R.A. 2994

<sup>4</sup> Artículo 1208 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3373.

naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia.

En el caso ante nos, y en cualquier obligación contractual, la parte que ejecuta una obra debe ser diligente para realizar un buen servicio y no causar daños atribuibles a éste. Es decir, debe tomar todas las previsiones para ejecutar bien su trabajo y sin daños.

De otro lado, el proceso ante el Departamento es un procedimiento sumario, que requiere que el querellante establezca la certeza de sus alegaciones ante el foro judicial, en forma afirmativa y con preponderancia, antes de trasladar el peso de la prueba al querellado. Almodóvar v. Asociación Condominio los Pinos, 97TCA205, Sentencia del 31 de marzo de 1997.

Igualmente, el Artículo 1168 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3261, establece que el que exige el cumplimiento de una obligación tiene el peso de la prueba para demostrar la existencia de esa obligación. Asimismo, la Regla 10(A) de las de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. IV R.10, establece que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por ninguna de las partes. Por consiguiente, si la parte sobre la cual recae el peso de la prueba deja de presentar evidencia para probar su alegación, la parte contraria debe ser liberada de responsabilidad. Castillo Rivera v. Auto Summit Co. 2001TCA314, Sentencia 9 de febrero de 2001.

Basado en lo antes expuesto, aunque la querellante reclamó que la intervención del querellado fue lo que provocó el referido desprendimiento, esta no presentó prueba alguna que sustentase esa alegación. Véase que ni el Inspector del Departamento pudo categóricamente afirmar lo anterior, toda vez que estamos, ante una residencia que lleva muchísimos años de construida y lo que sucede en el techo puede atribuirse a otras causas, no necesariamente a la intervención del querellado. Más aún, no podemos relacionar dicha intervención al desprendimiento toda vez que los mismos comenzaron pasados 2 ó 3 años desde la intervención del querellado.

El peso de la prueba en cualquier reclamación ante el Departamento es de la parte querellante. Por consiguiente, no podemos conceder el remedio solicitado al no probarse la relación causal con los daños alegados.

En vista de lo antes expuesto y al amparo de las facultades concedidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, este Departamento emite la siguiente:

### **ORDEN**

#### ***Se declara no ha lugar la reclamación de daños según alegados.***

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 basándose 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. La misma será remitida a la siguiente dirección: **OFICINA REGIONAL DE HUMACAO, 45 CALLE CRUZ ORTIZ STELLA, N STE 9, HUMACAO, PUERTO RICO 00791-3751.** **Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte. De no hacerlo así, la presente resolución advendrá final y firme.**

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 Circuito 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 Humacao, Puerto Rico, hoy, 21 de agosto de 2008.

Lcdo. Víctor Suárez Meléndez  
Secretario

Lcda. Marilú Capote Rivera  
Directora Regional

Vickmary Sepúlveda Santiago  
Juez Administrativa

NOTIFICACION

CERTIFICO que hoy \_\_\_\_\_ se archivó en autos copia de la presente Orden y de haber enviado copia de este documento a las siguientes personas:

IVETTE COLON QUIÑONES  
URB. VERDE MAR  
CALLE 10 #239  
PUNTA SANTIAGO PR 00741

RAUL PEREZ  
HC 1 BOX 4380  
NAGUABO PR 00718

\_\_\_\_\_  
FIRMA