

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL I

ETHEL RIVERA MILÁN

Recurrida

v.

IVONNE QUEZADA y/o  
MARKETING FOR YOU  
REALTY GROUP

Recurrente

KLRA201500921

Revisión judicial  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del Consumidor

Caso Núm.:  
SJ0012769

Sobre:  
Bienes Raíces

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2015.

La señora Ivonne Quezada h/n/c Marketing Realty Group, Inc., nos solicita que revisemos y revoquemos la resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor el 28 de julio de 2015, mediante la cual le ordenó a la señora Ethel Rivera Milán devolver \$550.00, en concepto de sobrante de la fianza de un arrendamiento residencial, indebidamente retenidos a la inquilina querellante. En esencia, niega la responsabilidad que le impuso el DACO, por supuestamente haberse “subrogado” en la posición de administradora de la propiedad, y solicita la revocación de la decisión administrativa por falta de parte indispensable, ya que la dueña de la propiedad arrendada no fue parte en el caso.

El término concedido a la parte recurrida, señora Ethel Rivera Milán, venció sin que presentara su alegato en oposición. Así sometido el recurso, resolvemos confirmar la resolución recurrida.

Pasamos a resumir brevemente los antecedentes del recurso para luego resolver las controversias planteadas.

## I.

El 26 de septiembre de 2013 la parte recurrida, Ethel Rivera Milán (señora Rivera), suscribió, en calidad de arrendataria, un contrato de arrendamiento de una residencia ubicada en la urbanización Venus Gardens, San Juan, con la arrendadora y dueña de la propiedad, Paula Quiñones. Durante las negociaciones, la aquí recurrente, señora Ivonne Quezada, como agente de Marketing for You, sirvió como corredora de bienes raíces, encargada de mercadear el inmueble.

El contrato tendría una duración de 6 meses, a partir del 1 de octubre de 2013 hasta el 30 de abril de 2014. El canon de arrendamiento sería \$750 mensuales. La arrendataria y la arrendadora especificaron en la cláusula 4 del aludido contrato que los cánones de arrendamiento se depositarían “en Banco Popular en la cuenta 040xxxx a nombre de Marketing for You”. Además, como parte de los acuerdos del contrato de arrendamiento, la señora Rivera entregó \$750, equivalentes a un mes de canon de arrendamiento, en concepto de fianza, para responder por cualquier daño que sufriera la propiedad durante el término del arrendamiento.

Para considerar la controversia relativa a la responsabilidad de la recurrente, cabe resaltar la siguiente cláusula:

29. Las partes acuerdan que MARKETING YOU REALTY GROUP actúa únicamente como agente en esta transacción y que de ninguna forma será responsable por incumplimiento de obligación por cualquiera de las partes. La comisión de Bienes Raíces resultante de este arrendamiento correspondiente a un mes por el primer año y medio mes por año adicional al contrato o de cualquiera de sus extensiones, será pagada por el arrendador a MARKETING YOU REALTY GROUP. En caso de que el (los) ARRENDATARIOS compre(n) esta propiedad, el ARRENDADOR (propietario/vendedor) acuerda pagar a MARKETING YOU REALTY GROUP.

Apéndice, pág. 14.

No obstante, las partes suscribieron un *addendum* al contrato de arrendamiento, con fecha de 27 de septiembre de 2015, en el que la arrendataria y la arrendadora firmaron otros términos y condiciones del arrendamiento, con la notable diferencia de que esa vez también firmó el

acuerdo la parte recurrente, señora Ivonne Quezada, como corredora de bienes raíces.

Al terminar el contrato, la señora Rivera solicitó la devolución de la fianza a la señora Ivonne Quezada, pero esta se negó a devolverla. Llama la atención que el 28 de mayo de 2014, se le cursó una carta a la señora Rivera indicándole lo siguiente:

La presente es en contestación a sus mensajes solicitando la devolución de fianza relacionada al contrato de arrendamiento de la propiedad de referencia. Ya **le hemos** reiterado nuestra posición en relación a la devolución de la fianza. Con anterioridad a esta misiva **le habíamos** explicado el porque (*sic*) no se le iba a realizar el desembolso de la fianza.

El 9 de marzo de 2014 se realizó la inspección de la propiedad y se encontraron las siguientes deficiencias:

1. Pintura sucia y manchada en diferentes áreas de las paredes
2. Un operador de ventana no funciona
3. Gabinete roto
4. Carcasa lámpara master

(...)

Debido a las violaciones tanto al contrato como al *addendum* suscrito por usted perdió el derecho al reembolso de [la] fianza ya que la misma será utilizada para corregir las deficiencias dejadas por usted al momento de desalojar la propiedad.

Apéndice, pág. 19. (Énfasis suplido).

Al final de la carta aparece impreso el nombre de la señora Paula Quiñones, pero no su firma.<sup>1</sup> Obran en el expediente correos electrónicos cursados a la señora Quezada por la querellante.

En mayo de 2014 la señora Rivera presentó la querrela ante el DACO contra la señora Ivonne Quezada, como corredora de bienes raíces y administradora del contrato de arrendamiento. También incluyó como parte querrellada a la dueña de la casa, la arrendadora Paula Quiñones. Sin embargo, solo incluyó la dirección, teléfono y correo electrónico de la señora Quezada, mas no los de la señora Quiñones, así que esta última no fue notificada de la querrela ni se le citó a la vista. En su querrela, la señora Rivera negó las deficiencias de la propiedad imputadas por la señora Quezada y alegó que entregó la casa en mejores

---

<sup>1</sup> Al DACO no le mereció credibilidad esta carta por no estar firmada por la señora Paula Quiñones.

condiciones, en comparación con aquellas existentes al momento de recibirla, por lo que solicitó la devolución del depósito.<sup>2</sup>

Oportunamente la señora Quezada contestó la querrela y negó que procediera la reclamación. Planteó que el DACO carecía de jurisdicción para entender en la presente querrela porque no había relación contractual entre ella y la arrendataria. Admitió que “**actuó en calidad de apoderada y/o mandataria de la señora Paula Quiñones**”, dueña de la propiedad, “**para arrendar la misma y administrarla durante su arrendamiento**”.<sup>3</sup> (Énfasis nuestro.)

El DACO celebró una vista administrativa el 26 de mayo de 2015, a la que compareció la señora Rivera, por derecho propio, y la señora Quezada, representada por su abogado. Posteriormente, el 28 de julio de 2015, luego de recibir la prueba testifical y documental, el DACO emitió la resolución recurrida. Le ordenó a la señora Quezada devolver la fianza de \$750 a la señora Rivera. En lo pertinente, el DACO determinó que:

5. La parte querellada [Ivonne Quezada] recibía de la querellante [Ethel Rivera] el canon de arrendamiento que debía ser pagado en cheque a nombre de Marketing for You. La parte querellada comenzó a representar a la arrendadora de la propiedad **y se convirtió en administradora de la propiedad.**

(...)

8. Por la reparación del gabinete de la cocina, se facturó a la dueña de la propiedad la cantidad de \$200.
9. La parte querellada fue quien pagó por la pintura de la propiedad y se le facturó la labor de la pintura.

Apéndice, pág. 20. (Énfasis suplido).

Además, como conclusión de derecho, DACO expresó lo siguiente:

La parte querellada no actuó únicamente como corredora de bienes raíces en la transacción de alquiler objeto de la querrela de epígrafe, **si no (sic) que rebasó sus funciones y comenzó a administrar la propiedad alquilada por la querellante.**

A pesar de que la parte querellada presentó una carta alegando que fue escrita por la dueña de la propiedad, la misma no goza de la más mínima confiabilidad toda vez que **no está firmada por la dueña**, sino que está escrita en computadora y aparece al final el nombre mecanografiado. **Debido a lo anterior, no es el parecer de este Departamento que el testimonio de la parte querellada a los efectos de que el depósito fue entregado a la**

<sup>2</sup> Apéndice, pág. 8-9.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 6-7.

**dueña de la propiedad, no merece ningún tipo de credibilidad**, más aun cuando surge del contrato que los cheques se hacían a nombre de la parte querellada. Además, la pintura fue cobrada a la parte querellada, no a la dueña de la propiedad, por lo que entendemos que la parte querellada, al administrarla tiene acceso al depósito que para esos propósitos fue entregado. **Al actuar como administradora y no como mera corredora de bienes raíces, responde solidariamente con la dueña de la propiedad, ya que no es un mero intermediario entre la querellante y la dueña, si no (sic) que se subroga en la posición de la dueña de la propiedad.**

Apéndice, pág. 23. (Énfasis suplido).

Inconforme, la señora Quezada recurre ante nos y plantea que la decisión del DACO es errada porque la dueña de la propiedad, señora Paula Quiñones, no fue parte del proceso. Además, niega que sea ella quien responda por la diferencia de la fianza retenida, pues alega que fungió solamente como agente de la dueña y que no se subrogó en sus derechos y obligaciones.

Pasemos a exponer, primero, el estándar de revisión aplicable a las decisiones administrativas del DACO, para luego resolver (1) si procede la nulidad de la resolución recurrida por falta de parte indispensable y (2) si la señora Ivonne Quezada responde personalmente por la devolución de la fianza.

## II.

La Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, creó la agencia con el propósito principal de vindicar, proteger e implementar los derechos de los consumidores. 3 L.P.R.A. sec. 341 *et seq.* Mediante el procedimiento adjudicativo de rigor, este organismo puede emitir resoluciones y órdenes basadas en la prueba recibida y admitida ante un juez administrativo, cuya recomendación evaluará el Secretario de la agencia para emitir su determinación final.

La revisión de las decisiones administrativas del DACO rige por la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. sec. 2101-2201. Esta ley adoptó la norma jurisprudencial sentada y reiterada por el Tribunal Supremo durante décadas para la revisión judicial de las

adjudicaciones finales de las agencias administrativas. En lo pertinente, la sección 4.5 de esta Ley establece que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. 3 L.P.R.A. sec. 2175. Las conclusiones de derecho, por el contrario, serán revisables en su totalidad. *Id.*

Por lo dicho, los procedimientos y las decisiones de las agencias administrativas están cobijados por una presunción de regularidad y corrección. *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 D.P.R. 194, 210 (1987). La revisión judicial de tales determinaciones se limita a evaluar si la actuación administrativa fue razonable y esta sólo puede ceder al escrutinio judicial cuando esté presente alguna de las siguientes situaciones: (1) cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley; y (3) cuando ha mediado una actuación ilegal o una decisión carente de una base racional. *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R., a la pág. 685. Asimismo, los tribunales se abstendrán de avalar o dar deferencia a la interpretación de la agencia si esta lesiona derechos constitucionales fundamentales. *P.C.M.E. v. J.C.A.*, 166 D.P.R. 599, (2005).

Para facilitar la revisión judicial, la parte recurrente debe demostrar que existe “otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia hasta el punto de que un tribunal no pueda, concienzudamente, concluir que la evidencia sea sustancial, en vista de la totalidad de la prueba presentada... y hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [de la agencia] [...] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba”. *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 D.P.R. 670, 686 (1953). La prueba señalada debe derrotar la presunción de que la determinación del organismo administrativo es correcta, porque no podría sostenerse razonablemente

en la totalidad de la prueba que la agencia tuvo ante su consideración. Véase *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 D.P.R. 901, 905-906 (1999).

Además, los tribunales apelativos deben darle gran peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia administrativa hace de las leyes particulares que les corresponde poner en vigor porque éstas cuentan con conocimientos altamente especializados acerca de los asuntos que les son encomendados. *Rivera v. A & C Development, Corp.*, 144 D.P.R. 450, 461 (1997). Por ello, un foro apelativo no puede descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia y sustituir el criterio de esta por el suyo. *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 D.P.R. 673, 746 (2000). En efecto, “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”. *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716, 729 (2005).

### III.

En este caso es preciso destacar que la parte recurrente, señora Quezada, **no** cuestiona ninguna de las determinaciones de hecho que hizo el DACO. Es decir, no existe controversia en cuanto a que ella era la administradora de la propiedad para propósitos del contrato de arrendamiento de la señora Rivera, que era a ella a quien se le pagaban los cánones de arrendamiento y que fue ella quien recibió la fianza. Tampoco existe controversia alguna sobre las condiciones en que se devolvió la propiedad, las reparaciones necesarias y las realizadas por la parte querellada, **ni el monto total de la fianza a devolver**.

El planteamiento principal de la señora Quezada es uno jurisdiccional, por falta de parte indispensable, debido a que no se trajo al proceso administrativo a la dueña del inmueble, es decir, a su representada, la señora Quiñones. Cuestiona también, como cuestión de derecho, que ella, en su capacidad de administradora de la propiedad, sea la responsable de devolver la fianza indebidamente retenida a la señora Rivera.

-A-

Estamos ante un contrato de arrendamiento, mediante el cual la señora Rivera se obligó a devolver la cosa arrendada “en el mismo buen estado en que lo recib[ió], salvo el deterioro normal ocurrido durante el término de este arrendamiento”.<sup>4</sup> Como garantía del cumplimiento de su obligación, la señora Rivera, “depositó en manos de la parte ARRENDADOR(A) la suma de \$750 como fianza para responder por cualquier daño que ésta cause a la propiedad arrendada por motivo de su negligencia, abandono, descuido y por las penalidades por sus incumplimientos”. Además, acordó que “[s]e descontará de la fianza su importe y se devolverá al ARRENDATARIO(A) la diferencia”.<sup>5</sup> La fianza acordada es en esencia una cláusula penal de las reguladas en el artículo 1106 del Código Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. sec. 3131.

Como antes expusimos, no cabe duda de que la señora Quezada fue quien recibió el depósito de la fianza. Tampoco hay duda de que, aunque su profesión es corredora de bienes raíces, la señora Quezada actuaba como “agente” de la señora Quiñones para propósitos del contrato de arrendamiento o como “administradora” del contrato de arrendamiento. No existe ninguna evidencia en el récord que derrote esa relación contractual entre la señora Quezada y la señora Quiñones. Ella misma admite ante nos que actuó como apoderada o mandataria, administradora de la propiedad arrendada, con derecho a recibir los cánones y la fianza.

-B-

La recurrente admite que ella actuó como apoderada o mandataria de la dueña de la casa. Incluso afirma que solo administraba la propiedad arrendada. Analicemos, entonces, los parámetros de la figura del mandato.

Por el contrato de mandato una persona se obliga a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra. Código Civil,

---

<sup>4</sup> Cláusula 12 del Contrato de Arrendamiento; Apéndice, pág. 12.

<sup>5</sup> Cláusula 9 del Contrato de Arrendamiento; Apéndice, pág. 12.

Art. 1600, 31 L.P.R.A. sec. 4421. El mandato puede ser expreso o tácito, y aún de palabra. La aceptación de esta obligación puede deducirse de los propios actos del mandatario. Código Civil, Art. 1601, 31 L.P.R.A. sec. 4422. Aun cuando se supone gratuito, si el mandatario tiene por ocupación el mismo servicio a que se refiere en el mandato, la obligación se presume retribuida. Código Civil, Art. 1602, 31 L.P.R.A. sec. 4423.

La naturaleza del mandato es especial cuando se refiera a un negocio o acto determinado. Código Civil, Art. 1603, 31 L.P.R.A. sec. 4424. Esa expresión puede también deducirse de las circunstancias que rodean la encomienda, como sería consentir a que el mandatario actúe a nombre propio frente a terceros, en cuyo caso la doctrina lo reconoce como un testafarro.

El mandato es una relación fiduciaria, pues depende de la confianza que el mandante deposita en el mandatario. Por esto, el mandatario cumplirá el mandato según las instrucciones del mandante. A falta de ellas, hará todo lo que, según la naturaleza de la encomienda dada, haría un buen padre de familia. Código Civil, Arts. 1610 y 1605, 31 L.P.R.A. secs. 4442 y 4426. Esto, pues el mandatario responde por los daños y perjuicios que ocasione la falta de ejecución del mandato. Código Civil, Art. 1609, 31 L.P.R.A. sec. 4441. Además, no solo es responsable por el dolo, sino también de la culpa, y el desempeño del mandatario será juzgado más severamente por los tribunales según el mandato haya sido o no retribuido. Código Civil, Art. 1617, 31 L.P.R.A. sec. 4449.

Cabe señalar que el mandato termina, entre otras causas, por la quiebra o insolvencia del mandante. Código Civil, Art. 1623, 31 L.P.R.A. sec. 4481. En este caso, como persona prudente y razonable, el mandatario deberá tomar las medidas pertinentes y necesarias en interés del mandante y el mandato encomendado.

¿Cuándo está legitimado pasivamente el mandatario para responder por las gestiones que realiza ante un tercero? Dispone el Código Civil de Puerto Rico en el artículo 1608:

**Cuando el mandatario obra en su propio nombre**, el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, **ni éstas tampoco contra el mandante**.

En este caso el mandatario es el obligado directamente en favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuera personal suyo. **Exceptuase el caso en que se trate de cosas propias del mandante.**

Lo dispuesto en esta sección se entiende sin perjuicio de las acciones entre mandante y mandatario.

31 L.P.R.A. sec. 4429.

Es decir, si el mandatario gestiona las cosas encomendadas por el mandante como si fueran propias, puede ser demandado en caso de incumplimiento. Lo que hay que distinguir en el análisis es el alcance de la frase “exceptuase el caso en que se trate de cosas propias del mandante”, pues, de ordinario, lo que maneja el mandatario son precisamente cosas del mandante.

La doctrina señala que son “cosas propias del mandante”, los negocios o asuntos tangibles e intangibles que ha delegado, pero ello no siempre enajena al mandatario de responsabilidad ante los terceros con los que contrata. Véase la sentencia de 22 de abril de 2005:

El criterio que parece más seguro es el de entender que el mandatario no queda desvinculado respecto de quienes celebraron el contrato. Se fundamenta en la manera de producirse exteriormente, la intervención del mandatario en ejercicio de su propia personalidad –autonomía– jurídica y la perspectiva de los que con él contrataron, lógicamente interesados en su solvencia o responsabilidad [...].

Igual piensa la doctrina española sobre este tema: cuando el mandatario obra en nombre propio contrata bajo su propia responsabilidad “[...] y ello aunque [los] terceros sepan que es un mandatario que cumple un encargo, e incluso el nombre de su cliente (mandante): en cualquier caso el que contrata y se vincula con ellos es el mandatario”. José Luis Lacruz Berdejo y otros, *Elementos de Derecho Civil*, I, Parte General, V. III, 313 (2.<sup>a</sup> ed. 2000, revisada y puesta al día por Jesús Delgado Echeverría).<sup>6</sup>

<sup>6</sup> También citado en Beatriz Fernández Gregoraci, “Representación indirecta. Artículo 1717 II CC: «cosas propias del mandante». Ámbito objetivo de aplicación y ¿responsabilidad del representante? (a propósito de las SSTS de 3 de enero de 2006 y 22 de abril de 2005)”, *Anuario de Derecho Civil* 2006, pág. 2041. (Acceso el 11 de diciembre de 2015 en: [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/).)

-C-

Por otro lado, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.16.1, establece que “las personas que tengan un interés común **sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia**, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas según corresponda”. Ahora bien, no se trata de cualquier interés sobre un pleito, sino de un interés de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R. 721, 733 (2005). Asimismo, el “interés común” al que hace referencia la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, antes citada, no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. *Pérez Rosa v. Morales Rosario*, 172 D.P.R. 218, 223 (2007).

El Tribunal Supremo ha señalado que “una parte indispensable es aquélla que podría ver afectados sus derechos e intereses al momento de dictarse la sentencia o resolución por no encontrarse presente en el litigio”. La regla “persigue que la persona que no esté presente quede protegida de los efectos legales de la sentencia y así evitar la multiplicación innecesaria de pleitos”, además de que “así se evita que la persona pueda quedar privada de su propiedad sin un debido proceso de ley”. La finalidad procesal de esa regla “propende a que el remedio adjudicado sea más completo”. *Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez*, 135 D.P.R. 623, 627-628 (1994), seguido en *Aponte v. Román*, 145 D.P.R. 477, 484 (1998), y *Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc.*, 158 D.P.R. 743, 756 (2003).

De tal importancia es el interés de proteger a las partes indispensables, que su no inclusión en el pleito constituye una defensa irrenunciable que puede presentarse en cualquier momento durante el proceso. El pleito no podrá adjudicarse sin su presencia. Incluso, los foros apelativos deben levantar *motu proprio* la falta de parte indispensable, debido a que esta incide sobre la jurisdicción del tribunal. De reconocerse

que está ausente una parte indispensable, debe desestimarse la acción, aunque esa desestimación no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni, por ende, de cosa juzgada. Esas personas deben acumularse como parte demandante o demandada, según corresponda, para la continuación del pleito. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R., en la pág. 223.

Al interpretar las Reglas 16.1 y 16.2, el Tribunal Supremo ha dado importancia a tres factores: el interés común de todas las partes sobre el asunto medular del pleito; la inmediatez de ese interés ante el litigio en proceso; y la necesidad de que la presencia de la parte acumulada garantice un remedio completo. Para determinar si debe acumularse a una parte como indispensable, es necesario, además, evaluar los hechos particulares de cada caso. En ese análisis deben tomarse en cuenta varios factores, tales como tiempo, lugar, modo, clase de derechos, alegaciones, prueba, intereses en conflicto, formalidad y resultado. *Sánchez v. Sánchez*, 154 D.P.R. 645, 677-679 (2001).

En otras palabras, que el requisito de *interés común* entre las partes que ya están en el pleito y las que han sido omitidas, según requerido por la Regla 16.1, no es cualquier interés en el litigio, sino aquel que convierta la presencia de los terceros omitidos en un requisito indispensable para impartir justicia completa o de tal orden que su ausencia impida la confección de un decreto adecuado y completo para las partes originales en el litigio. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R., en la pág. 733.

Sobre el *remedio completo* al que se refiere la Regla 16, la casuística alude “al remedio entre las personas y entidades *que ya son partes en el pleito* y no al obtenible entre una parte y el ausente”. *Hernández Agosto v. López Nieves*, 114 D.P.R. 601, 607 (1993). Es en función de garantizar ese remedio completo a las partes que ya están en el pleito que la Regla 16.2 autoriza al tribunal a “ordenar la comparecencia de aquellas personas sujetas a su jurisdicción que, a

pesar de no ser partes indispensables, deban ser acumuladas si se ha de conceder un remedio completo a las personas que ya sean partes en el pleito”.

Por otro lado, se ha señalado que la interpretación de las Reglas 16.1 y 16.2 requiere de un enfoque pragmático, es decir, que requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R., en la pág. 732. Por esto, como dicho antes, la determinación de si debe acumularse a una parte en un pleito depende de los hechos específicos de cada caso. **Es importante auscultar si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses de la parte que no está presente.** Para ello hará un análisis juicioso sobre los derechos de las partes que no están presentes y las consecuencias de no ser unidas al procedimiento. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R., en la pág. 223.

#### IV.

Debido a que los planteamientos levantados por la parte recurrente se reducen a determinar quién responde por la obligación de devolver la fianza, según los términos acordados en el contrato de arrendamiento, discutiremos ambos señalamientos en conjunto.

En este caso la obligación de devolver la fianza nace del contrato de arrendamiento, el cual la señora Quezada administró desde su comienzo. Así lo evidencia su firma en el documento intitulado “Addendum al Contrato de Arrendamiento” de 27 de septiembre de 2013.

Además, así lo adjudicó el DACO como cuestión de hecho:

6. La parte querellada recibía de la querellante el canon de arrendamiento que debía ser pagado en cheque a nombre de Marketing for You. La parte querellada comenzó a representar a la arrendadora de la propiedad y se convirtió en administradora de la propiedad.

(...)

10. La parte querellada fue quien pagó por la pintura de la propiedad y se le facturó la labor de la pintura.

Apéndice, págs. 20-21.

Al intimar a la parte recurrente sobre la presentación de la transcripción de la prueba oral, para atender este asunto, la parte recurrente expresó que no interesaba revisar las determinaciones de hecho del DACO, y citamos: “no hemos alegado que las determinaciones de hecho del DACO, no están sostenidos por la prueba. Lo que sí alegamos es que DACO erró en las conclusiones de derecho que hizo para imponer responsabilidad a la recurrente”. Por lo tanto, no cabe preguntarnos si en efecto la señora Quezada administró el contrato de arrendamiento o no, sino que le damos total deferencia a esa determinación de hecho de la agencia.

La señora Quezada basa su planteamiento en que no tiene una relación contractual con la parte recurrida, de modo que no se le puede hallar responsable del cumplimiento del contrato. Sin embargo, es en virtud del acuerdo de mandato, que existe entre la señora Quiñones y ella, que sirvió como administradora del contrato de arrendamiento, recibió las cuantías debidas por la querellante, era quien disponía sobre todos los asuntos relativos a la propiedad arrendada, por lo que es en ese carácter y alcance de su gestión que ella responde de la devolución de la fianza en este caso. Por esa razón, la señora Quiñones no es parte indispensable en este proceso administrativo.

Si la señora Quezada fue quien recibió el depósito de la fianza y quien recibió la casa cuando terminó el contrato, no cabe duda de que la obligación de devolver el depósito es suya, en calidad de administradora del contrato de arrendamiento. Claro está, al así resolver ni el DACO ni este Tribunal adjudican ningún asunto sobre el derecho de reembolso que pueda tener la señora Quezada contra la dueña de la propiedad. Es forzoso resolver que no se cometieron los errores planteados.

V.

Por los fundamentos expuestos anteriormente, confirmamos la resolución recurrida.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones