

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL V

DEPARTAMENTO DE  
ASUNTOS DEL  
CONSUMIDOR, EN  
REPRESENTACIÓN DE:  
CARLOS DURÁN MÁRQUEZ  
Y GLORIA CARO ELÍAS

Apelados

v.

UBD CONSTRUCTION,  
INC., JOSÉ LUIS COLÓN,  
MAPFRE PRAICO  
INSURANCE

Apelante

KLAN201401948

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil número:  
D AC2014-0556

Sobre:  
Solicitud para  
hacer Cumplir  
Orden

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Compareció ante nos UBD Construction Inc. (UBD) mediante recurso de apelación y nos solicita la revisión de una sentencia emitida el 10 de octubre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). En la referida sentencia, el foro primario declaró ha lugar la petición presentada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) mediante la cual solicitó el cumplimiento con la resolución emitida por la agencia el 12 de agosto de 2013.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia recurrida.

**-I-**

Los hechos procesales pertinentes para la disposición del caso se exponen a continuación. Surge del expediente que el 25 de octubre de 2010 Carlos Durand Márquez (el señor Durand) suscribió un contrato de construcción residencial con UBD. En dicho contrato, se acordó la construcción de una propiedad en el Barrio Guaraguao del Municipio de Bayamón por el precio de \$121,995.00, a ser satisfecho por etapas de construcción. En virtud de ello, el señor Durand solicitó un préstamo de construcción con Popular Mortgage por la cantidad principal de \$162,870.00, garantizándose la deuda con la misma propiedad.

Así las cosas, el 13 de junio de 2011 el señor Durand y su esposa Sra. Gloria Caro (en conjunto la parte apelada) presentaron una querrela ante el DACo contra UBD, Néstor Más Realty y el Banco Popular de Puerto Rico por incumplimiento de contrato de obra. Sostuvieron que pesar de que la promoción de UBD anunciaba que la construcción sería completada en diez (10) semanas, en el contrato se estipuló que ésta sería completada en ciento cincuenta (150) días. Señalaron además que el ingeniero designado a monitorear la construcción sólo fue al lugar en la primera etapa y que al momento de la presentación de la querrela la construcción se encontraba en la quinta etapa, y aunque UBD cobró el pago por dicha etapa, la parte apelada entendía que la etapa estaba incompleta. Solicitaron como remedio el cumplimiento del contrato, o en la alternativa,

que se le entregaran los materiales y el dinero para él continuar la construcción.

Tras varios trámites procesales y la celebración de una vista en su fondo, el DACo emitió una resolución el 16 de mayo de 2012. En la misma, la agencia concluyó que UBD incumplió con el contrato de ejecución de obras otorgado con la parte apelada al no completar la construcción de la propiedad de forma completa y satisfactoria dentro del plazo prescrito, por lo que debía responder por los daños económicos y morales ocasionados en virtud de ese incumplimiento<sup>1</sup>. En virtud de lo anterior, se ratifica la resolución del contrato de construcción otorgado entre UBD y la parte apelada y se le ordenó a que dentro de un término de veinte (20) días, UBD le pagara a éstos la suma de \$14,536.86, más el interés legal vigente y \$1,000 por concepto de honorarios de abogado.<sup>2</sup>

Inconforme con dicha determinación, la parte apelada presentó un recurso de revisión judicial ante este Foro. Véase KLRA201200494. Tras evaluar los escritos de las partes, este Foro emitió una Resolución revocando la resolución con fecha de 16 de mayo de 2012. Se devolvió el caso a la agencia para determinar la procedencia y el monto de la indemnización por concepto de los daños morales conforme a la prueba desfilada en la vista administrativa.

---

<sup>1</sup> Cabe destacar que en dicha resolución se hizo constar que los recurrentes desistieron sin perjuicio de la reclamación contra Popular Mortgage y contra el Ingeniero Padilla.

<sup>2</sup> Se enfatizó que Mapfre Praico Insurance Co. respondiera ante la parte apelada hasta el monto de la fianza depositada ante el Departamento en beneficio de su principal, UBD.

Así las cosas, el 20 de diciembre de 2012, el DACo emitió una Notificación y Orden mediante la cual señaló una vista administrativa para el 4 de marzo de 2013. Posteriormente, el 12 de agosto de 2013 la agencia emitió una Resolución mediante la cual adoptó por referencia la parte introductoria y las determinaciones de hecho contenidas en la resolución del 16 de mayo de 2012, incluyó una determinación de hecho adicional relacionada con el perito y el costo del informe preparado por éste, y declaró ha lugar la querella. En su parte pertinente dispone lo siguiente:

Ha lugar la querella. Se reconoce la cancelación del contrato entre la parte querellante y la parte querellada. Dentro de un plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, la querellada UBD Construction Inc. y José Luis Colón, solidariamente pagaran a la parte querellante Carlos Durand Márquez y Gloria Caro la cantidad de **\$94,305.61**, más los intereses legales correspondientes de no cumplir con el pago en el plazo antes concedido. La querellada Mapfre Praico Insurance responde solidariamente hasta el monto del balance de la fianza disponible. Referimos la copia de la presente a la división de protección para los trámites correspondientes con la revocación de la licencia.

Se desestima contra Popular Mortgage, Inc. y el Ingeniero Padilla por desistimiento voluntario. Se desestima contra Nestor Más Realty y/o Más Realty Group.

Se deja sin efecto las vistas administrativas pautadas para el 4 de marzo, 11 de junio. (Énfasis en original).

Oportunamente, UBD presentó una moción de reconsideración ante la agencia. El DACo no acogió la reconsideración, por lo que, la misma fue rechazada de plano y así comenzó a decursar el día 19 de junio de 2012 el término de 30 días para instar ante este Tribunal recurso

de revisión judicial. Sin embargo, surge del expediente que UBD no presenta ningún recurso de revisión judicial. En vista de ello, la Resolución de DACo del 16 de mayo de 2012 adviene a ser final y firme.

El 28 de octubre de 2014, el DACo, en representación de la parte apelada presentó una Petición ante el foro primario en la que solicitó que UBD y José Luis Colón (el señor Colón) mostraran causa por el incumplimiento con la resolución emitida el 12 de agosto de 2013. El 31 de julio de 2013, el TPI emitió una orden citando a las partes a una vista el 10 de octubre de 2014. Tras evaluar los argumentos de las partes, el foro de instancia emitió sentencia declarando ha lugar la petición y ordenando a UBD y al señor Colón a pagar a la parte apelada la cantidad de \$90,305.61.

Inconforme nuevamente, UBD presentó un recurso de apelación señalando la comisión de los siguientes errores por el TPI:

**Erró el TPI al conceder la solicitud de hacer cumplir la orden de DACO a pesar de que la misma estuvo basada en una resolución anterior que fue revocada, y sin llevar a cabo una nueva vista según ordenada por esta Honorable Curia.**

**Erró el TPI al emitir sentencia en contra de UBD Construction Inc. y José L. Colón Maldonado a pesar que el último no fue parte del caso ante DACO, lo que constituiría una falta de debido proceso de ley.**

Por su parte, el DACo presentó su Alegato en Oposición a Recurso de Apelación y una Moción Informativa y Solicitud de Desestimación a Recurso de Apelación. En

sus escritos, en esencia plantea que: (1) la resolución del 12 de agosto de 2013 ya era final y firme; (2) el efecto de la sentencia es ordenar el cumplimiento de la determinación de la agencia; y (3) el término para reconsiderar y/o solicitar revisión judicial sobre los méritos de la misma ya transcurrió.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver.

**-II-**

En Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 D.P.R. 649 (2013), el Tribunal Supremo discutió el procedimiento que debe seguirse para poner en vigor una orden o resolución del DACo. En específico, resolvió que una parte beneficiada por una resolución del DACo puede acudir directamente al TPI, sin la intervención de la agencia, para solicitar el cumplimiento de la resolución. *Íd.*, pág. 658. Además, determinó que el foro judicial puede poner en vigor el mandato administrativo mediante cualquier remedio que estime pertinente, porque es parte de su jurisdicción general. *Íd.*, pág. 659. Para llegar a esta conclusión, el TPI distinguió el procedimiento de ejecución de una orden o resolución administrativa del procedimiento de revisión judicial. *Íd.*, pág. 656.

Respecto al procedimiento de revisión judicial, el Tribunal Supremo manifestó que éste responde a la etapa donde se investiga la querrela, se determinan los hechos y, de ser necesario adjudicar alguna controversia, se concede

el remedio procedente en derecho. Íd. **La parte afectada por la decisión administrativa tiene el derecho de acudir al Tribunal de Apelaciones en revisión judicial y, concluida esta etapa, el dictamen administrativo adviene final y firme.** (Énfasis nuestro). Íd. pág. 657. **Un dictamen es final y firme cuando no cabe recurso apelativo en su contra debido a que: el término para solicitar la revisión transcurrió; o el foro apelativo confirmó la decisión revisada.** (Énfasis nuestro). Suárez v. E.L.A., 162 D.P.R. 43, 62 (2004) citando a Bolívar v. Aldrey, Juez de Distrito, 12 D.P.R. 273 (1907).

Por otro lado, la sección 3.15 de la de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), según enmendada, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988 3 L.P.R.A. sec. 2165, establece el término de veinte (20) días para que una parte adversamente afectada por una resolución final pueda presentar una moción de reconsideración ante la agencia administrativa. La agencia debe atender la moción de reconsideración en los quince (15) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. Íd. **Si la agencia no actúa dentro de los quince (15) días, la moción de reconsideración se entiende rechazada de plano y, expirado dicho plazo, comienza a transcurrir el término de treinta (30) días disponible para solicitar la revisión judicial.** (Énfasis nuestro). Asoc. de Condómines v. Meadows Dev., 190 D.P.R. 843, 849 (2014); Sec. 3.15 de la LPAU, *supra*; Sec. 4.2 de la LPAU, 3 L.P.R.A. sec. 2172.

Lo anterior debe ser advertido en las órdenes o resoluciones administrativas finales. Sec. 3.14 de la LPAU, 3 L.P.R.A. sec. 2164. Es importante destacar que el Art. 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 201-2003, 4 L.P.R.A. sec. 24y(c), le confiere la competencia al Tribunal de Apelaciones para atender los recursos de revisión judicial de las determinaciones finales de las agencias administrativas.

La segunda etapa del proceso versa sobre la ejecución de la orden o resolución administrativa. Como mencionamos, la agencia, o la parte beneficiada por la decisión administrativa, tienen la facultad de acudir al TPI para poner en vigor la orden o resolución correspondiente. Por ello, el TPI puede utilizar todos los mecanismos de ejecución de sentencia provistos por las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, de modo que pueda lograr el cumplimiento de la decisión administrativa. Ortiz Matías et al. v. Mora Development, supra, pág. 657. **Por último, el Tribunal Supremo aclaró que el proceso de ejecución no debe convertirse en un ataque colateral a la decisión administrativa ni en un método alternativo de revisión judicial. *Íd.***

**-III-**

En su recurso ante nuestra consideración UBD afirma que erró el TPI al ordenar el cumplimiento de la orden del DACo ya que la misma estuvo basada en una resolución que fue revocada y sin previamente llevar a cabo una



nueva vista administrativa. Añade que incidió el foro primario al emitir una sentencia en contra de UBD y el señor Colón ya que este no fue parte del caso ante el DACo, por lo que, constituye una violación a su debido proceso de ley.

Según reseñamos en nuestra exposición del derecho aplicable, existe una clara distinción entre un recurso de revisión judicial y una solicitud al tribunal para poner en vigor la determinación de una agencia administrativa. En un recurso de revisión judicial, el foro apelativo puede revisar la corrección de la determinación de la agencia administrativa pero en una solicitud al tribunal para poner en vigor la determinación de una agencia administrativa, el TPI está limitado a decretar la ejecución de la misma sin pasar juicio sobre ella. Ind. Cortinera Inc. v. P.R. Telephone Co., supra.

En el caso de autos, el apelante presentó oportunamente su moción de reconsideración a la resolución de la agencia. Sin embargo, la misma no fue acogida por el DACo. En su consecuencia, transcurrido el término de quince (15) días sin que la agencia tomara determinación alguna en cuanto a la reconsideración, se entiende rechazada de plano. A partir de la expiración del término de quince (15) días empezó a transcurrir el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial. Expirado el término para recurrir en revisión judicial de la determinación de la agencia, la misma se convierte en final,

firme y ejecutoria. Eso es precisamente lo que ocurrió en el presente caso.

Tras el apelante incumplir con la resolución emitida en su contra, el DACo presentó una petición para hacer cumplir la misma. El foro primario, tras escuchar los argumentos de las partes, emitió sentencia declarando la misma ha lugar. Coincidimos con el foro de instancia. Cabe señalar que el apelante nunca solicitó revisión judicial de la resolución del DACo, por consiguiente, ante su inacción la resolución advino final y firme. Mediante su recurso, el apelante pretende obtener una segunda oportunidad para revisar la determinación de la agencia. Esto no procede en derecho ya que estos planteamientos de derecho debieron ser levantados en una revisión judicial dentro del término jurisdiccional dispuesto por ley. Resulta menester recalcar que la petición presentada por el DACo ante el foro primario consiste en una solicitud para hacer cumplir la resolución final, firme emitida por la agencia. A tal efecto, le corresponde al TPI corroborar que la misma no ha sido cumplida y ordenar su cumplimiento, sin entrar en los méritos de la corrección de la misma. Esto fue precisamente lo que hizo el foro de instancia. En vista de ello, confirmamos la sentencia recurrida.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia recurrida.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones