

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN
PANEL II

JUNTA DE CORREDORES,
VENDEDORES Y EMPRESAS
DE BIENES RAÍCES DE
PUERTO RICO

Recurridos

v

KARY G. NEGRÓN LÓPEZ

Recurrente

KLRA201501372

Revisión

procedente del
Departamento de
Estado, Junta de
Corredores,
Vendedores y
Empresas de
Bienes Raíces de
Puerto Rico

Sobre:
Renovación de
Licencia Núm.
C-11168

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 1 de diciembre de 2016.

El 11 de diciembre de 2015 el señor *Kary G. Negrón López* (*aquí recurrente*) compareció ante nos para que revoquemos una Resolución de la *Junta de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces de Puerto Rico (Junta o recurrida)*, en la que le suspendió su licencia de corredor.

El 22 de enero de 2016 ordenamos a la *Junta* que elevara los autos del presente caso, lo cual hizo el 5 de abril de 2016. Así, el 10 de mayo de 2016 el *recurrente* presentó un alegato suplementario; y el 15 de junio de 2016, la *Junta* —representada por la *Oficina de la Procuradora General*— presentó su alegato.

Examinada la totalidad del expediente administrativo y todos los escritos de las partes, revocamos la Resolución recurrida por los fundamentos que exponemos a continuación.

-I-

En primer orden, los hechos que dan lugar al presente recurso son los siguientes.

Surge de los autos que el *recurrente* trabajó como corredor de bienes raíces;¹ y que para el periodo de tiempo en el que estuvo vigente su licencia —comprendido entre el 2011 al 2015— se le presentaron las siguientes querellas: **(1)** PO0000452 presentada el 2 de octubre de 2009 y resuelta por resolución el 30 de octubre de 2010, mediante la cual se ordenó al *recurrente* devolverle al querellante \$1,500.00; **(2)** PO0001266 presentada el 28 de junio de 2010 y resuelta mediante cierre y archivo por las partes tras haber llegado a un acuerdo; **(3)** PO0001719 presentada el 1 de diciembre de 2010 y en la que se emitió resolución el 12 de abril de 2012 ordenando al *recurrente* a la devolución de \$3,000.00, más intereses y honorarios a la parte querellante.² En consecuencia, el 29 de junio de 2012 se le suspendió la licencia de corredor al *recurrente* hasta la fecha de su vencimiento el 31 de marzo de 2015.³

Así las cosas, el 17 de septiembre de 2013 el *recurrente* escribió una carta a una cliente —Dra. Astrid Pagán— en la que le recomendó acudir al *Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo)*, a los fines de que dicha agencia resolviera una controversia entre ésta y la parte vendedora.⁴ El *recurrente* realizó dicha recomendación en el entendido de que las partes pudieran resolver sus diferencias en cuanto a una propiedad sobre la que interesaban realizar una transacción de compraventa; y que de esa

¹ Licencia C-11168.

² Véase *Certificación Enmendada* del Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante *Departamento*), Informe del Oficial Examinador en el expediente original de la agencia y la resolución recurrida, anejo 1 del apéndice del *recurrente*, pág. 1.

³ Dicha determinación advino final y firme conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en el caso núm. CC-2014-0167. Véase Resolución recurrida, anejo 1 del apéndice del *recurrente*, pág. 2.

⁴ Véase apéndice del *recurrente*, pág. 16.

forma, quedara claro cómo el *recurrente* debía disponer de la suma de \$6,000.00 en concepto de opción de compra.⁵ La carta específicamente indica a la Dra. Pagán lo siguiente:

Acuso recibo de su e-mail con fecha del 5 de octubre de 2013, donde notifica que no compara (sic) la propiedad y solicita la devolución de la opción.

...

Mi recomendación es que en los próximos días usted realice una consulta en el Departamento en Ponce, para aclarar sus dudas. De haber algun (sic) punto en el que DACO entienda que debe intervenir, usted tendrá el derecho de formalizar una querrela con la agencia.⁶

Conforme a la recomendación del *recurrente*, la Dra. Pagán acudió al DACo el 18 de septiembre de 2013 mediante la querrela PO0004130. Así, el 10 de enero de 2014 se celebró una vista administrativa en la que las partes presentaron sus diferencias. Luego de analizar la conducta de las partes contratantes, el 23 de abril de 2014 el DACo ordenó al *recurrente* la devolución de la opción a la Dra. Pagán. Como parte de los fundamentos para tomar su decisión, la agencia señaló lo siguiente:

[e]l pacto para retener el depósito en los casos que media un corredor de bienes raíces no es contrario a la ley per se. Esto puede estipularse siempre que se provea que para ello debe mediar culpa del comprador en la no realización de la transacción.⁷

Así las cosas, el 6 de marzo de 2015 el *recurrente* solicitó a la Junta la renovación de su licencia de corredor de bienes raíces. El 20 de mayo de 2015, la Junta le notificó al *recurrente* su intención de no renovarla.⁸ En ese sentido, el 3 de junio de 2015 la Junta reiteró su determinación e indicó que debido a su historial de querrelas mantenía la intención de no renovarle la licencia; de ese

⁵ Véase transcripción de la vista administrativa del 14 de agosto de 2014 en el DACo, que obra en el expediente original de la agencia, págs. 16-21; específicamente, las págs. 16-18.

⁶ Véase nota 4 y 5.

⁷ Véase Resolución Querrela PO0004130, 23 de abril de 2014 que obra en el expediente original de la agencia.

⁸ Véase pág. 20, apéndice del *recurrente*.

modo, señaló una vista administrativa,⁹ la cual se celebró el 14 de agosto de 2015.

El 7 de octubre del 2015 se le notificó al *recurrente* la Resolución recurrida en la que la *Junta* finalmente no le renovó su licencia de corredor de bienes raíces.¹⁰ Inconforme, el 27 de octubre de 2015 presentó una *Moción de Reconsideración*, la cual no fue acogida. Oportunamente, el *recurrente* acudió ante nos mediante el recurso de epígrafe.

-II-

Resumido el trasfondo fáctico del presente caso, analicemos el derecho aplicable.

-A-

El Artículo 9 de la Ley Núm. 10 del 26 de abril de 1994 (Ley 10) señala que la *Junta* podrá expedir, renovar o denegar licencia para ejercer la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces; y suspender, revocar o **denegar la renovación de licencias** para ejercer dicha profesión.¹¹

La Ley 10 también le otorga facultad a la *Junta* para denegar la renovación de una licencia de corredor de bienes raíces a aquellos corredores que tengan un historial de querellas adjudicadas en su contra por un tribunal, la *Junta* o el *DACo*. *El estatuto define historial como dos o más querellas.*¹²

La Ley 10 establece además los actos y prácticas que se entenderán prohibidos en el ejercicio de la profesión de corredor de bienes raíces. Se prohíbe retener cualquier depósito cuando se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador.¹³

⁹ Véase pág. 25, apéndice del *recurrente*.

¹⁰ De la resolución no surge su fecha de emisión, solo hacen constar la fecha de notificación.

¹¹ 20 LPRA sec. 3032 a y b. Énfasis nuestro.

¹² *Id.*, sec. 3042(f).

¹³ *Id.*, sec. 3054(a)(11).

-B-

Por otra parte, las actuaciones de toda agencia administrativa deben estar enmarcadas en los principios del derecho administrativo. A esos fines, es importante enfatizar el principio reiterado de derecho administrativo que la legalidad y corrección de las decisiones administrativas se presume, debido a la especialización que tienen las agencias en diversas materias administrativas; por lo que, los tribunales deben ser muy cuidadosos al intervenir con dichas decisiones.¹⁴

Reiteradamente nuestro Alto Foro ha sostenido que las conclusiones e interpretaciones de los organismos administrativos especializados merecen gran consideración y respeto.¹⁵ Por esta razón, a la hora de evaluar sus determinaciones administrativas debemos ser bien cautelosos al intervenir con éstas.¹⁶ Al evaluar la decisión de una agencia o entidad administrativa el tribunal debe determinar si ésta actuó *arbitraria, ilegal* o de forma *irrazonable* constituyendo sus actuaciones un *abuso de discreción*.¹⁷

A tono con lo antes dicho, el criterio rector será la *razonabilidad* del DACo. A esos fines, los tribunales no debemos intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un cuerpo administrativo si están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo examinado en su totalidad.¹⁸ Claro está que evidencia sustancial se refiere a aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión.¹⁹

¹⁴ *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 D.P.R. 673,688 (2000); *García v. Cruz Auto Corp.* 173 D.P.R. 870, 891, 892 (2008).

¹⁵ *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, *supra*.

¹⁶ *Metropolitan S.E. v. A.R.P.E.*, 138 D.P.R. 200, 213, (1995).

¹⁷ *Calderón Otero v. C.F.S.E.*, Op.181 DPR 386 (2011); *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 D.P.R. 696 (2004); *Castillo v. Depto. del Trabajo*, 152 D.P.R. 91, 97 (2000).

¹⁸ *García v. Cruz Auto Corp.*, *supra*.

¹⁹ *Federation Des Industries de la Parfumerie v. Ebel International Limited*, 172 D.P.R. 615 (2007).

Por ello la consecuencia práctica es que la parte que impugne las determinaciones del ente administrativo tiene que convencer al tribunal de que la evidencia en que se apoyó la agencia o ente para formular sus determinaciones no es sustancial. Esa parte debe demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, a tal grado que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración.²⁰ En fin, si la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, el tribunal no sustituirá el criterio de la agencia por el suyo.²¹

-IV-

A la luz del derecho anteriormente discutido, resolvemos lo siguiente.

En su señalamiento de error, el *recurrente* indica en síntesis que erró la *Junta* al denegarle su licencia de corredor. Tiene razón. Veamos.

El presente caso es claro. Si bien es cierto que al *recurrente* se le presentaron tres querellas ante el *DACo*, las cuales podían ser consideradas por la *Junta* para efecto de sanciones por historial de querellas en el ejercicio de su función como corredor de bienes raíces conforme a la normativa legal aplicable, no es menos cierto que la *Junta* así lo hizo.

Es decir, la *Junta* en su momento, al considerar las querellas PO0000452, PO0001266 y PO0001719, como un historial sancionable bajo la Ley 10, le impuso al *recurrente* la más drástica de las sanciones, la suspensión de su licencia de corredor desde el 29 de junio de 2012 hasta la fecha de su vencimiento el 31 de marzo de 2015. El *recurrente* estuvo más de dos años y medio

²⁰ *Rebollo v. Yiyi Motor*, 161 D.P.R. 69 (2004).

²¹ *Otero v. Toyota*, 163 D.P.R. 716 (2005).

sancionado, con su licencia suspendida por el historial de querellas previamente relacionado, por lo cual sería impermissible volverlo a sancionar por las mismas querellas.

En cuanto a la querella PO0004130 presentada por la Dra. Astrid Pagán en septiembre de 2013 ante el DACo, esa sola acción no constituye un historial bajo la Ley 10 para efectos de suspensión de licencia. Tampoco los hechos que dieron lugar a dicha querella constituyen un acto prohibido bajo el mencionado estatuto, toda vez que no se demostró en forma alguna, que el *recurrente* retuviera ilegalmente el depósito entregado en concepto de opción de compraventa. Por el contrario, de la transcripción de la vista administrativa celebrada y de los documentos que obran en autos, surge claramente que la intención del *recurrente* fue que se aclarara el destino final de la suma en concepto de opción. Es decir, luego de que la parte compradora y vendedora no se pusieron de acuerdo en cuanto a la transacción de compraventa, por recomendación del propio recurrente, la Dra. Pagán instó la acción ante el DACo. Dicha agencia dilucidó los hechos y ordenó al *recurrente* la devolución de la suma entregada como opción, no porque hubiera sido la intención de éste retener dicha suma, sino porque existía controversia en cuanto a su disposición, resolviendo finalmente el DACo que aun cuando la transacción de compraventa no se había efectuado, no se debió a la culpa de la compradora, por lo que a ésta le correspondía que se le devolviera la opción.

A la luz de la totalidad de los hechos del presente caso y luego de examinar con detenimiento la totalidad del expediente y los escritos de ambas partes, concluimos que el error señalado por el *recurrente* fue cometido.

La determinación de la Junta de sancionar al *recurrente* de la manera más drástica mediante la suspensión de su licencia

nuevamente y por las mismas querellas por las que ya había sido previamente sancionado, no solo no encuentra fundamento en la evidencia que obra en autos, la cual sugiere todo lo contrario, sino que constituye una medida en extremo drástica e improcedente en derecho.

En síntesis, resolvemos que la determinación de la Junta excede su discreción y no es en modo alguno razonable, por lo que decidimos revocarla. En consecuencia, ordenamos la expedición de la renovación de la licencia de corredor de bienes raíces en favor del recurrente.

-IV-

Por los fundamentos previamente discutidos, se revoca la decisión recurrida; y así, se ordena a la Junta a la expedición de la renovación de la licencia de bienes raíces del recurrente.

Adelántese inmediatamente por fax, teléfono, correo electrónico y notifíquese por correo ordinario.

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

El Juez Candelaria Rosa concurre con el resultado sin opinión escrita.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones