

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

Consejo de Titulares del
Condominio Villas de Caguas

Querellante Recurrente

v.

Mora Development Corp.,
Popular Mortgage

Querellada Recurrída

KLRA201600011

Revisión procedente
del Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
CA0003568

Sobre:
Ley Núm. 130 del 13
de junio 1967m según
enmendada

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

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de octubre de 2016.

El Consejo de Titulares del Condominio Villas de Caguas Real (Consejo) comparece ante nosotros mediante Solicitud de Revisión Judicial. Solicita que revoquemos la Resolución que dictó el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) el 18 de noviembre de 2015, ordenando el cierre y archivo de la querella de epígrafe. Por los fundamentos que expresamos a continuación, revocamos la resolución recurrida.

Varios residentes y miembros del Consejo presentaron una querella en el año 2012 en contra de Mora Development Corp. por presuntos vicios de construcción en las áreas comunes del condominio. Posteriormente, -a petición del DACO- se enmendó la

querella para incluir a Popular Mortgage, Inc. como querellada. Poco después se incorporó al Consejo como querellante en sustitución de los querellantes originales.

Luego de varios incidentes procesales, el 5 de octubre de 2015, el DACO dictó una orden concediéndole a las partes treinta (30) días para reunirse y someterle un informe donde “expondrán sus estipulaciones de hecho, sus teorías en cuanto a los hechos y el derecho en controversia, [indicarán qué] evidencia queda estipulada y expresarán sus fundamentos para objetar la evidencia no estipulada.” Apéndice, pág. 102. Decretó que el incumplimiento con dicha orden “vendrá acompañado de las consecuencias legales correspondientes.”

Íd.

El 18 de noviembre de 2015, ante el incumplimiento de las partes con su orden previa, el DACO ordenó el cierre y archivo de esta querella. El Consejo solicitó reconsideración ante el DACO, la cual le fue rechazada de plano. Consecuentemente, acude ante este Tribunal mediante Solicitud de Revisión Judicial y señala como único error que el DACO no debió recurrir a la drástica sanción de la desestimación.

El Artículo 4.006 de la Ley Núm. 201 de 22 de agosto de 2003, conocida como la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dispone en lo pertinente que el Tribunal de Apelaciones atenderá, mediante recurso de revisión judicial, las decisiones, órdenes y resoluciones finales de organismos o agencias administrativas. 4 LPRA sec. 24y. De igual forma, la Sección 4.1 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), establece que serán

revisables por el Tribunal de Apelaciones, mediante el recurso de revisión, las órdenes, resoluciones y providencias adjudicativas finales dictadas por agencias o funcionarios administrativos. 3 LPRC sec. 2171.

Nuestro derecho administrativo reconoce que toda determinación administrativa está cobijada por una presunción de regularidad y corrección. Por esta razón, la revisión judicial de este tipo de decisiones se circunscribe a determinar si la actuación de la agencia es arbitraria, ilegal, o tan irrazonable que la misma constituye un abuso de discreción. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005); *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409 (2003). En vista de que los dictámenes de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, quien las impugne deberá presentar ante el foro judicial la evidencia necesaria que permita, como cuestión de derecho, descartar la presunción de corrección de la determinación administrativa. El peso de la prueba descansa entonces sobre la parte que impugna la determinación administrativa. *Com. Vec. Pro-Mej., Inc. v. J.P.*, 147 DPR 750 (1999).

Sin embargo, esto no significa que los tribunales, al ejercer su función revisora, pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de derecho de las agencias y sustituir el criterio de estas por el propio. La deferencia concedida a las agencias administrativas cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o de los reglamentos que se le encomendó administrar; (3) cuando el organismo administrativo actúa arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando

determinaciones carentes de una base racional; o (4) cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, (2012).

La Sección 3.21 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (LPAU) dispone las circunstancias en las cuales una agencia podrá imponer sanciones:

- (a) Si el promovente de una acción, o el promovido por ella, dejare de cumplir con las reglas y reglamentos o con cualquier orden del jefe de la agencia, del juez administrativo o del oficial examinador, la agencia a iniciativa propia o a instancia de parte podrá ordenarle que muestre causa por la cual no deba imponérsele una sanción. La orden informará de las reglas, reglamentos u órdenes con las cuales no se haya cumplido, y se concederá un término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de notificación de la orden, para la mostración de causa. De no cumplirse con esa orden, o de determinarse que no hubo causa que justifique el incumplimiento, entonces se podrá imponer una sanción económica a favor de la agencia o de cualquier parte, que no excederá de doscientos dólares (\$200) por cada imposición separada, a la parte o a su abogado, si este último es el responsable del incumplimiento.
- (b) Ordenar la desestimación de la acción en el caso del promovente, o eliminar las alegaciones en el caso del promovido, si después de haber impuesto sanciones económicas y de haberlas notificado a la parte correspondiente, dicha parte continúa en su incumplimiento de las órdenes de la agencia.
- (c) Imponer costas y honorarios de abogados,

en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil. 3 LPRA sec. 2170a.

La Regla 10.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO, Reglamento Número 8034, de 14 de junio de 2011 (Reglamento 8034) provee lo siguiente en lo atinente a la desestimación de una querrela en un procedimiento administrativo del DACO:

“[e]l Departamento podrá ordenar al querellante que muestre causa por la cual no deba desestimarse la querrela, a iniciativa propia o a solicitud del querellado, si la querrela no presenta una reclamación que justifique la concesión de un remedio, por inmeritoria, por falta de jurisdicción, o por cualquier otro fundamento que en Derecho proceda. En caso de desestimación, el Departamento orientará al querellante sobre los remedios legales que tiene disponibles para proteger sus intereses.”

Por su parte, la Regla 23 del referido Reglamento dispone que el DACO podrá desestimar una querrela luego de que la parte sancionada incumple con el pago de dicha sanción. A continuación el texto de dicha regla:

[c]uando una Parte dejare de cumplir con un procedimiento establecido en este reglamento, o una orden del Secretario, el Funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista administrativa podrá a iniciativa propia o a instancia de parte imponer una sanción económica a favor del Departamento o de cualquier parte, que no excederá de doscientos (200) dólares por cada imposición separada a la parte o a su abogado, si este último es responsable del incumplimiento. Si la parte sancionada incumple con el pago de la sanción se podrá ordenar la desestimación de su querrela si es el querellante o eliminar sus alegaciones si es el querellado.

Destacamos que, en nuestro ordenamiento civil, la desestimación de un pleito, como sanción, es la más drástica medida y debe utilizarse como último recurso. En *Mun. de Arecibo v. Almac. Yakima*, 154 DPR 217 (2001), el Tribunal Supremo resolvió que la

desestimación de un caso -como sanción- prevalecerá exclusivamente en casos donde se haya demostrado clara e inequívocamente la desatención y abandono de la parte con interés. Ello, luego de que la imposición de sanciones haya sido ineficaz, y no sin antes haber mediado un apercibimiento.

En el presente caso, el DACO emitió una Orden el 5 de octubre de 2015 concediéndole a las partes treinta (30) días para reunirse y preparar un informe. Ante ello, es cierto que el Consejo no expresó razón para justificar su incumplimiento ni surge del expediente que haya solicitado prórroga a tales efectos. Por el contrario, la querellada Popular Mortgage, Inc., arguye que el Consejo nada hizo para reunirse con ellos según le fue requerido.

Sin embargo, no surge del expediente que el DACO sancionara al Consejo previo a decretar la desestimación de su querrela, ni tampoco se desprende que el Consejo haya incurrido en reiterados incumplimientos con las órdenes del DACO. Después de todo, DACO solo expresó que el incumplimiento con lo requerido en su orden “vendrá acompañado de las consecuencias legales correspondientes.” A pesar de que reconocemos la deferencia que merecen las determinaciones de los organismos administrativos, al interpretar el Reglamento 8034 en conjunto con la LPAU y la jurisprudencia, colegimos que las consecuencias legales correspondientes tenían que ser que el DACO impusiera sanciones económicas antes de optar por desestimar. Por tanto, el DACO erró al desestimar la querrela como primera sanción.

Por los fundamentos antes expresados, resolvemos que el DACO abusó de su discreción al desestimar la querrela del modo

expuesto. Así, pues, devolvemos este asunto al DACO para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones