

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VI

FÉLIX J. DECENE CALDERO
SANYA I. RIVERA BERRÍOS

Recurridos

v.

HÉCTOR R. RIVERA RAMOS
COUNTRY ESTATE
DEVELOPMENT CORP.
ALAN X. NEGRÓN NEGRÓN
USDA RURAL DEVELOPMENT,
CORP.

Recurrentes

KLRA201600135

REVISIÓN
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor
(DACO)

Querella número:
BA0009837

Sobre:
Compraventa de
Solar

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 20 de marzo de 2017.

Mediante recurso de revisión judicial comparecen el Sr. Héctor René Rivera y Country Estate Development, Corp. (los recurrentes) y solicitan la revocación de la resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) el 8 de diciembre de 2015.

Oportunamente, los recurrentes presentan Moción de Reconsideración el 28 de diciembre de 2015, la que fue rechazada de plano.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la resolución recurrida.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.¹

¹ Véase Resolución de DACO, Ap. 1, pags.1-7.

El 17 de diciembre de 2013 el Sr. Félix Decene Caldero y la Sra. Sanya Rivera Berríos (los recurridos) adquieren un solar para construir su residencia. El recurrente Country Estate Development Corp. advino propietario de unos terrenos en pago de una deuda. Dicha entidad corporativa optó por continuar con el desarrollo de solares residenciales para la venta, previamente iniciado por el titular anterior. A esos efectos, tramitó la permisología ante las agencias concernientes y promovió mediante anuncios la venta de los solares. En ese momento, varios de los permisos habían caducado lo que le obligo a iniciar la permisología nuevamente.

Los recurridos por conducto del USDA Rural Development Corp. obtienen el financiamiento para adquirir el terreno y construir la residencia. La escritura otorgada sobre la compraventa del solar especifica que el mismo está destinado para fines residenciales. En el cierre, el 19 mayo 2014 los recurridos tenían conocimiento de que los solares carecían de las facilidades eléctricas y de agua por estar en trámite. Aún así, confiando en las representaciones del recurrente de que las mismas estarían disponibles oportunamente, llevaron a cabo el cierre iniciando la construcción de la residencia. Como producto del cierre se le paga al recurrente la cantidad de \$35,500.00 para un total recibido de \$37,500.00 por el terreno. La construcción de la residencia se valoró en \$81,500.00. Finalmente se financió la suma de \$125,000.00 con un pago mensual de \$388.73. La construcción se inicia el 2 de junio de 2014 y se termina aproximadamente en octubre de ese año.

Una vez terminada la residencia, todavía no contaba con la disponibilidad de las facilidades eléctrica, de agua ni de la carretera de acceso. La permisología se complicó ya que se

establecieron procedimientos adicionales para autorizarla. El recurrente realiza las instalaciones eléctricas soterradas en lo que aguarda por la conexión eléctrica de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE). Así las cosas, las partes se reúnen el 9 de octubre de 2014 y el 9 de febrero de 2015, ocasiones en que se acordó que recurrente estaría instalando las facilidades de agua y de electricidad para que los recurridos se pudieran mudar. Lo que no ocurrió.

Ante la realidad de que para el mes de diciembre de 2014 el recurrente aún no había obtenido la correspondiente permisología para instalar las facilidades de agua y de luz en el proyecto, de forma tal de que los recurridos pudieran tener dichos servicios en su residencia, éstos presentan el 10 de marzo de 2015 una querrela ante DACO. Mediante la misma, entre otros, reclaman daños y perjuicios por razón de no poder ocupar la residencia debido a la falta de servicios de electricidad, de agua y de pavimentación en las calles de acceso a la misma. Posteriormente a ello, los recurridos tramitaron lo relacionado con el suplido de agua y logran la conexión de agua.

En DACO, luego del correspondiente trámite procesal, se celebra una vista administrativa y el 8 de diciembre de 2015 se emite la resolución recurrida. En el referido dictamen, se señala que de la querrela presentada y redactada no surge el trámite pendiente realizado por el recurrente con la AEE. Que por el contrario, quedan en manifiesto las diversas representaciones donde el recurrente se obliga con los recurridos en cumplir con sus reclamos. Adicionalmente, DACO expone en su resolución, que el recurrente en su testimonio admite que al realizar las representaciones del proyecto estaba en espera de la venta de los primeros solares para solventar financieramente el mismo. El

estimado que presenta el recurrente para realizar los encintados, el asfalto y realizar la facilidad de agua para los solares es de \$157,753.00. En espera de ello, los recurridos no se han podido mudar y la residencia fue objeto de vandalismo en octubre de 2014. En dicha ocasión las ventanas y puertas de seguridad fueron hurtadas. Conforme el contrato, la residencia debía estar lista en el mes de diciembre de 2014. Los recurridos han tenido que residir en un apartamento de familiares y aguardan por el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el recurrente.

Destaca el DACO en su resolución que los recurridos confiaron en la palabra del recurrente de que las facilidades eléctricas y de agua iban a estar listas, así como también el asfalto para darle acceso a la residencia. Éstos detallaron los múltiples reclamos realizados al recurrente los cuales resultaron ser infructuosos. Se consigna en la resolución de DACO que se admite documentación relacionada a la infraestructura de agua y electricidad y a los gastos incurridos por los recurridos. Así como, se admiten fotos que ilustran la excavación de las facilidades eléctricas, la instalación de tres postes de cemento cuya factura fue notificada el 17 de noviembre de 2014. Se consigna en la resolución que el informe parcial de las facilidades eléctricas cubre las fechas del 1 de marzo al 13 de marzo de 2015. Que la solicitud de las luminarias es de 20 de marzo de 2015. Concluye la resolución que el recurrente no acreditó tener la capacidad financiera para cumplir con sus representaciones a los recurridos.

En consecuencia, DACO concede como remedio el condenar solidariamente a los recurrentes a pagar al Sr. Félix J. Decene Caldero y la Sra. Sanya I. Rivera Berríos (los recurridos) lo siguiente: \$5,000.00 por angustias sufridas, \$7,200.00 por la

falta de uso de su residencia desde diciembre de 2014 a diciembre de 2015. También, dispone que se acumulara la suma de \$600.00 mensuales adicionalmente por cada mes respectivamente hasta que se realicen las facilidades eléctricas, el encintado, las aceras y el asfalto que da acceso a dicha residencia, más el interés legal correspondiente en caso de incumplimiento. Así como, se ordena a los recurrentes a que solidariamente provean a su costo, los servicios de seguridad como mitigación de daños a la propiedad de los recurridos.

Inconformes, los recurridos presentan recurso de revisión judicial donde imputan al DACO la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ "DACO" AL IMPONER RESPONSABILIDAD SOLIDARIA AL OFICIAL HÉCTOR RENÉ RIVERA RAMOS DE LA CORPORACIÓN COUNTRY ESTATE DEVELOPMENT, CORP., EN TOTAL AUSENCIA DE PRUEBA QUE LO JUSTIFICARA, MÁS AÚN SIN QUE SE HAYA INCOADO EL PROCEDIMIENTO DE DESCORRER EL VELO CORPORATIVO EN DETRIMENTO DEL DEBIDO PROCESO DE LEY DE LOS QUERELLADOS-RECURRENTE.

ERRÓ "DACO" AL CONCEDER DAÑOS POR ANGUSTIAS SUFRIDAS Y AL CONCEDER LA PARTIDA POR FALTA DE USO DE LA RESIDENCIA, LE IMPONE LA OBLIGACIÓN DE BRINDAD [SIC] SERVICIO DE SEGURIDAD, SIN QUE ÉSTAS SE HUBIEREN DEMOSTRADO MEDIANTE PRUEBA FEHACIENTE SUSTANCIAL.

ERRÓ "DACO" AL NO CONCEDER EL REMEDIO ADECUADO ANTE LOS HECHOS Y LAS CIRCUNSTANCIAS DEL PRESENTE CASO.

En el trámite procesal del recurso ante nuestra atención, le concedimos a la parte recurrente, mediante nuestra resolución de 24 de febrero de 2016 el término de 10 días para que acreditara conforme lo dispone la Regla 76 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones si para la atención de los errores señalados era necesaria la reproducción de la prueba oral desfilada durante la vista administrativa. Dispusimos que de

entenderlo necesario, debía indicar además el método que utilizaría para dicha reproducción. En el escrito titulado Moción en Torno a Resolución del 24 de febrero de 2016, los recurrentes informan que no es necesario la reproducción de la prueba oral desfilada durante la vista administrativa. Aducen que, de las propias determinaciones de hechos consignados en la resolución recurrida se acreditan los errores levantados que justifican la revocación de la resolución recurrida. De otra parte, en nuestra resolución de 11 de marzo de 2016 ordenamos a la parte recurrida a presentar su alegato en o antes del 8 de abril de 2016. Dicho término expiró sin la comparecencia de los recurridos.

II.

-A-

Revisión de Determinaciones de Agencias Administrativas

Toda determinación administrativa está cobijada por una presunción de regularidad y corrección, por ende 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).

La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa, deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. E.L.A. v. P.M.C., 163 DPR 478 (2004). Ello debido a que los tribunales deben dar deferencia a las determinaciones de las agencias sobre asuntos que se encuentren dentro del área de especialidad de éstas. Rivera

Concepción v. A.R.P.E., 152 DPR 116 (2000); Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S., 133 DPR 521 (1993).

Dicha deferencia, emana del reconocimiento de que de ordinario las agencias administrativas están en mejor posición para hacer determinaciones de hechos al tratar con una materia sobre la cual tienen un conocimiento especializado. Metropolitana S.E. v. A.R.P.E., 138 DPR 200 (1995); Gallardo v. Clavell, 131 DPR 275 (1992). Más aun, cuando la determinación de una agencia esté apoyada por evidencia sustancial que obre en el expediente del caso, los tribunales deben abstenerse de sustituir el criterio de la agencia por el judicial. Otero v. Toyota, supra; Reyes Salcedo v. Policía de P.R., 143 DPR 85 (1997).

El concepto de evidencia sustancial ha sido definido por la jurisprudencia como aquella evidencia relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. Ramírez Rivera v. Depto. de Salud, 147 DPR 901 (1999); Misión Ind. P.R. v. J. P., 146 DPR 64 (1998); Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo, 74 DPR 670 (1953). Ello no requiere que a la luz de la prueba que obre en autos la decisión de la agencia refleje la única conclusión lógica a la que podría llegar un juzgador. Pero tampoco se considerará como correcta una determinación sostenida por un mero destello de evidencia. *Id.* El criterio rector en estos casos, será la razonabilidad de la determinación de la agencia luego de considerarse el expediente administrativo en su totalidad. *Id.*; Otero v. Toyota, supra; Fuertes v. A.R.P.E., 134 DPR 947 (1993). Por ende, la parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia administrativa, tiene el peso de la prueba para demostrar que éstas no están basadas en el expediente o que las conclusiones a las que se llegó son irrazonables. Ramírez

Rivera v. Depto. de Salud, supra; Misión Ind. P.R. v. J.P., supra.

No obstante, los tribunales tienen el deber de proteger a los ciudadanos contra posibles actuaciones *ultra vires*, inconstitucionales o arbitrarias de las agencias. **Las determinaciones de los foros administrativos no gozan de deferencia cuando éstos actúan de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o ante la ausencia de prueba adecuada o cuando la agencia cometió error manifiesto en la apreciación de la misma.** (Énfasis nuestro). Comisionado v. Prime Life., 162 DPR 334 (2004); Torres v. Junta Ingenieros, 161 DPR 696 (2004); O.E.G. v. Rodríguez, 159 DPR 98 (2003).

La Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (L.P.A.U.), establece que la revisión judicial de una resolución administrativa se extiende exclusivamente a evaluar: (1) si el remedio concedido es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad de expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna.

Es decir, la intervención del tribunal revisor se limita a evaluar si la decisión administrativa es razonable. En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia y no sustituir su criterio por el de ésta. Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. P.R., 144 DPR 425, 437 (1997).

Para impugnar la razonabilidad de la determinación o demostrar que la evidencia que obra en el expediente administrativo no es sustancial, es necesario que la parte recurrente señale la prueba en el récord que reduzca o

menoscabe el peso de tal evidencia. Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc., 148 DPR 387 (1999). En su gestión revisora, el tribunal apelativo debe considerar la evidencia presentada en su totalidad, tanto la que sostenga la decisión administrativa, como la que menoscabe el peso que la agencia le haya conferido. Murphy Bernabé v. Tribunal Superior, 103 DPR 692 (1975). Lo dicho implica que las decisiones de las agencias administrativas tienen a su favor una presunción de legalidad y corrección que debe respetarse por los tribunales.

III.

Luego de evaluar la totalidad del expediente ante nuestra consideración, los alegatos de las partes y el derecho aplicable, nos hallamos en posición de resolver.

El recurrente en su argumentación del primer señalamiento de error aduce que hubo total ausencia de prueba que justifique imponer responsabilidad solidaria al señor Héctor René Rivera Ramos, oficial de la corporación Country Estate Development, Corp. Alega que los recurridos nunca solicitaron en su querrela que se descubriera el velo corporativo de Country Estate Development, Corp. así como tampoco que DACO tuvo prueba ante sí inclinada a demostrar que la Country Estate Development, Corp. fuera un alter ego de sus accionistas y oficiales. Argumenta, que sin embargo, DACO sin tener prueba de que la corporación incidiera en un patrón de falsa representación frente a los consumidores ni que incumpliera con el ordenamiento impuso la responsabilidad solidaria en su carácter personal, al Sr. Héctor René Rivera Ramos, quien es oficial de la corporación recurrente. Destaca el recurrente que es norma reiterada que, para descorrer el velo corporativo, se requiere la presentación de evidencia concreta. Que no se

justifica la imposición de responsabilidad más allá del ente corporativo a los directores, oficiales o accionistas de la corporación. Arguye que, para imponer responsabilidad a los directores en su carácter personal, tiene que existir prueba de que estos actuaron con malicia o negligencia crasa en el desempeño de sus funciones. Aduce que ante la falta de una alegación dirigida a darle notificación a los recurrentes del interés de los recurridos de descorrer el velo corporativo de Country Estate Development, Corp. más aún, ante la ausencia de prueba que existe para descorrer el velo corporativo de dicha corporación, erró DACO en su determinación de imponer responsabilidad persona solidaria al oficial Héctor René Rivera Ramos. Por lo que, solicita que la resolución dictada por DACO sea revocada.

En cuanto al segundo señalamiento de error reitera que, al momento de las partes otorgar la escritura los recurridos tenían pleno conocimiento de que el solar que estaban adquiriendo carecía de las facilidades eléctricas y de agua por estar en trámite. Que nunca se estableció por los recurrentes una fecha cierta en que las facilidades de agua y de luz estarían disponibles. Argumenta, que los recurridos tenían pleno conocimiento de que las instalaciones de dichas facilidades dependían del otorgamiento de los correspondientes permisos de las agencias gubernamentales con autoridad de ley para concederlos. Que los recurridos, posterior al otorgamiento de la escritura de compraventa y sin contar con una fecha cierta de las instalaciones de las facilidades de agua y luz, dieron inicio a la construcción de su residencia, con la expectativa de que para el mes de diciembre de 2014, la misma estaría construida y disponible para habitarla.

Arguye el recurrente, entre otros, que es norma establecida que quien reclama indemnización por daños tiene el peso de la prueba. Que cuando se trata de una acción por incumplimiento contractual como regla general, las angustias y daños mentales no son recuperables. No obstante, tales daños proceden cuando son consecuencias necesarias de la falta de cumplimiento del contrato que pudieron ser previstos al constituirse la obligación.

El recurrente alega que, en las determinaciones de hechos recogidas en la resolución objeto del presente recurso, no surge prueba testifical o documental alguna que justifique conforme a derecho según requerido por la jurisprudencia interpretativa, las partidas de angustias sufridas, los daños por pérdida de uso y la necesidad de proveer servicios de seguridad, concedidos a favor de los recurridos. En resumen, argumenta en torno a las determinaciones de hechos sobre los daños, la pérdida de uso y la necesidad de los servicios de seguridad otorgados en la resolución recurrida, que hubo ausencia total de prueba que justificara estas partidas concedidas a favor de los recurridos.

En cuanto al tercer señalamiento de error reitera, que de las determinaciones de hechos recogidas en la resolución recurrida, claramente se desprende que los recurridos tenían conocimiento que la disponibilidad de las facilidades de agua y luz en la residencia que se proponían construir en el solar objeto de la compraventa estaban sujetas al otorgamiento de la permisología de las agencias gubernamentales. Arguye que también se desprende de dichas determinaciones de hechos, que el recurrente estaba enfrentando dificultades por los continuos cambios a los requisitos necesarios para obtener la permisología lo que le trajo como consecuencia un retraso en la instalación de

dichas facilidades. Que claramente el balance de interés entre las partes dictaba que DACO debió proceder a señalar una vista citando a las agencias pertinentes para que, con la información provista por estas, se concediera un término a la recurrente para la instalación de las facilidades so pena de declararse la resolución del contrato.

No nos persuade. El recurrente falló en demostrar que las determinaciones de hechos de la resolución administrativa recurrida no estaban sostenidas en el expediente ni que las conclusiones a las que llegó DACO eran irrazonables. El recurrente tenía el peso de la prueba, lo que no se cumplió. Los errores señalados en el recurso versan sobre la apreciación de la prueba desfilada en la vista administrativa. El recurrente no nos colocó en posición de revisar la misma. En consecuencia, no derrotó la presunción de regularidad y corrección que tiene la determinación administrativa recurrida.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, los cuales se hacen formar parte de esta sentencia, CONFIRMAMOS la resolución recurrida.

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

El Juez Piñero González concurre con el resultado sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones