Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS

SONIA SUJANANI; MADAN SUJANANI; DANESH SUJANANI; SANDESH SUJANANI Recurridos v. CERROMONTE REALTY SERVICES p/c JESÚS GABRIEL CASTILLO ORTIZ **UNIVERSAL INSURANCE COMPANY** Recurrente	KLRA201700620	*Recurso de Revisión* procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Querella Núm.: SJ0016736 Sobre: Ley 10

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Juez Colom García y el Juez Candelaria Rosa

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2018.

Comparece Universal Insurance Company (Universal o recurrente) y nos solicita que revoquemos la Resolución emitida el 18 de mayo de 2017, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Mediante el referido dictamen, el DACO determinó que Cerromonte Realty Services (Cerromonte) p/c del señor Jesús Gabriel Castillo Ortiz (señor Castillo) violaron el Artículo 31 de la Ley Num. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, 20 LPRA secs. 3025 *et seq.* El foro de instancia ordenó a Cerromonte p/c del señor Castillo y a su afianzadora, Universal, a reembolsarle a la señora Sonia Sujanani, al señor Madan Sujanani, el señor Danesh Sujanani y el señor Sandesh Sujanani (recurridos) la cantidad de $13,500.00, por concepto de depósito no devuelto, y la cantidad de $2,500.00 por costas y honorarios de abogado.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, a la luz del derecho aplicable, resolvemos modificar el dictamen recurrido.

I.

Los hechos pertinentes a la controversia del caso son los siguientes: El 23 de agosto de 2016, los recurridos presentaron una querella ante el DACO. Estos solicitaron la devolución de la cantidad de $13,500.00 que le entregaron al señor Castillo como depósito requerido para obtener una opción de compra de dos propiedades sitas en el área de Condado en el Municipio de San Juan. Según se desprende del expediente, a Cerromonte se le anotó la rebeldía por falta de contestación a la querella. Por su parte, el 6 de febrero de 2017, Universal, como afianzadora de Cerromonte, presentó su contestación a la querella. Universal indicó, entre otras cosas, que el 27 de septiembre de 2013 expidieron una fianza de corredor, vendedor y empresas de bienes raíces a favor del señor Castillo por la cantidad de $10,000.00.

Luego de varios trámites procesales que no es necesario pormenorizar, el 27 de marzo de 2017, los recurridos presentaron una solicitud de sentencia sumaria. Según se desprende del expediente, dicha solicitud de resolución sumaria no fue replicada por la parte recurrente. Así las cosas, el 18 de mayo de 2017, el DACO emitió una Resolución Sumaria ordenando a Cerromonte p/c del señor Castillo y a Universal a devolver a los recurridos el depósito por la cantidad de $13,500.00. La agencia recurrida determinó que Cerromonte p/c del señor Castillo incumplieron con la Ley Núm. 10-1994, *supra*, al retener el depósito de lo recurridos luego de no haberse ejercido la opción de compra por motivos no atribuibles a éstos. El 8 de junio de 2017, Universal presentó una moción de reconsideración. Éstos plantearon, principalmente, que no surge de la determinación recurrida que se le haya impuesto responsabilidad

alguna y que los recurridos no probaron tener a su favor derecho a remedio alguno a través de la fianza expedida.

Inconforme, Universal acude ante este Tribunal de Apelaciones y nos plantea el siguiente señalamiento de error:

> Erró el [DACO] al ordenar a la parte recurrente Universal Insurance Company (identificada erróneamente como Universal Eastern) y a Cerromonte Realty Service pc/d Jesús G. Castillo Ortiz, a reembolsar a la parte querellante $13,500.00 en concepto de depósito no devuelto, más $2,500.00 en concepto de honorarios de abogado y costas.

II.

A.

En nuestro ordenamiento jurídico, todas las obligaciones pueden ser afianzadas. Se trata de una garantía "que se produce cuando un tercero se compromete a ejecutar la prestación debida por el deudor al acreedor". Díez Picazo, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Las Relaciones Obligatorias,* Madrid, Editorial Civitas, 5ta Ed., 1996, Vol. II, pág. 414.

El contrato de fianza es una obligación accesoria que requiere la existencia de una principal, pues su función es garantizar la misma. Entre el deudor y el acreedor surge una obligación principal, mientras que la obligación accesoria nace entre el acreedor y el fiador. Véase J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Vol. II Bosch, 3era ed., 1997 pág. 561. Véase, además, *S.L.G. Méndez Acevedo v. Nieves Rivera,* 179 DPR 359, 381–382 (2010).

A través de un contrato de fianza "se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo este". Art. 1721 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4871. La fianza puede ser de tres (3) tipos: convencional, legal o judicial. Art. 1722 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4872.

La fianza se considera una garantía de carácter personal, cuyo propósito es asegurar la satisfacción del derecho de crédito que tiene un acreedor. El fiador prevé el riesgo de la insolvencia, parcial o total, del deudor. En ese sentido, ante la imposibilidad del deudor

de cumplir con la obligación contraída, el acreedor puede acudir al patrimonio del fiador para hacer efectivo el cumplimiento de dicha obligación. C. Lasarte, *Contratos, Principios de derecho civil III,* Ed. Marcial Pons, 13 ed., Madrid, 2010, pág. 402.

En el contrato de fianza, generalmente el fiador es responsable por la deuda, el incumplimiento u otras faltas del obligado principal. En ese sentido, ante el evento que activa el derecho del acreedor de recobrar del fiador, la responsabilidad de este se torna absoluta, siendo la misma simultánea a la del deudor, **hasta el límite establecido en la fianza**. S. Williston, *A Treatise on the Law of Contracts,* Vol. I, Lawyers Cooperative Publishing, New York, 1990, págs.157–161. La responsabilidad del fiador está fijada por los términos del contrato. *Íd.*

El fiador puede obligarse a menos, pero nunca a más de aquello a lo que se obliga el deudor principal tanto en calidad como en la onerosidad de las condiciones. Art. 1725 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4875. Si se hubiera obligado a más, se reduciría su obligación a los límites de la del deudor. *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 511 (2010). Esto es así, pues el contrato de fianza es uno accesorio, aunque separado y distinto, al contrato que establece la relación obligatoria principal o garantizada. Así, el fiador puede obligarse según términos particulares que lo harían potencialmente responsable en menor medida que al fiado en su obligación contractual. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 661 (2000). La naturaleza accesoria de la fianza está plasmada en el Artículo 1742 del Código Civil que dispone que la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas de las demás obligaciones. 31 LPRA sec. 4914.

La fianza no se presume, "debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella". Art. 1726 del Código Civil

de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4876; *Sucn. María Resto v. Ortiz,* 157 DPR 803, 810 (2002). Cuando un fiador cumple con las obligaciones del deudor, puede repetir contra el deudor, subrogándose en la posición del acreedor, una vez dicho fiador haya cubierto la deuda. Art. 1737 Código Civil, 31 LPRA sec. 4911; Art. 1738 del Código Civil, sec. 4912.

B.

La Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994 (Ley Núm. 10-1994), conocida como la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresas de Bienes Raíces en Puerto Rico, 20 LPRA secs. 3025 *et seq.*, otorga al DACO la facultad de supervisar el negocio de bienes raíces en Puerto Rico y la venta en Puerto Rico de bienes raíces ubicados fuera de la isla. 20 LPRA sec. 3046. La Ley Num. 10-1994 dispone "un nuevo y más estricto cuerpo reglamentario con el fin de beneficiar a los consumidores y a los vendedores, corredores o empresas de bienes raíces". *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88 (2004), a la pág.95.

Para implantar la política pública que establece la Ley Núm. 10-1994, el DACO aprobó el Reglamento Núm. 6629 de 6 de junio de 2003, conocido como "Reglamento de Venta de Propiedades Localizadas Dentro y Fuera de Puerto Rico". Con ese fin, el DACO quedó facultado para, entre otras cosas, investigar las violaciones a la ley, considerar y adjudicar las querellas relacionadas con las actividades de los corredores, vendedores o empresas de bienes raíces y orientar al público sobre los remedios y las protecciones legales disponibles. 20 LPRA sec. 3054.

Entre los actos o prácticas reguladas por la Ley Núm. 10-1994, a los corredores y empresas de bienes raíces, se prohíbe incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran en el Artículo 31. El inciso 11 de esta disposición expresamente prohíbe la retención de cualquier

depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador. 20 LPRA sec. 3054(11). La violación de este artículo puede penalizarse con la imposición de una multa administrativa hasta un máximo de diez mil dólares ($10,000). Incluso, puede conllevar la denegación de la licencia de corredor de bienes raíces. 20 LPRA secs. 3042 y 3058.

La Ley Núm. 10-1994 define al corredor de bienes raíces como "la persona natural que posee una licencia válida para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces y quien, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida, actúa como intermediario entre las partes para llevar a cabo una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta", entre otras. 20 LPRA sec. 3025(a).

El depósito se define como "la suma de dinero que un comprador entrega a un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces antes de efectuarse una transacción [*sic*] de bienes raíces, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción [*sic*] se realice". 20 LPRA sec. 3025(h).

La transacción [*sic*] de bienes raíces, por su parte, se define como "cualquier contrato de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, entre otros, donde sirva de intermediario un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces". 20 LPRA sec. 3025(i).

La Ley Núm.. 10-1994 impone al corredor o a la empresa de bienes raíces la obligación de mantener una cuenta especial separada en la que depositará todos los "prontos pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos" que reciba de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine el negocio jurídico que justificó la entrega de tales fondos. 20 LPRA sec. 3044. El depósito incluye cualquier suma de dinero que se entregue al

corredor antes de efectuarse el negocio sobre bienes raíces, "a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción se realice". Ha dicho el Tribunal Supremo que "[l]a prohibición alcanza, de igual forma, el pacto para la retención de cualquier prima depósito si la transacción no se realiza sin que haya mediado culpa del comprador". *Vélez v. Izquierdo*, *supra***,** a la pág.94.

Es decir, la Ley Núm. 10-1994 establece que **no puede retenerse el depósito** entregado en ocasión de un contrato de opción de compra o de compraventa realizado por mediación de un corredor de bienes raíces, si no media culpa del comprador en las circunstancias que le impiden consumar el contrato de opción o compraventa. En esos casos procede la **devolución** de la cantidad de dinero adelantada o dada en depósito al corredor. Cualquier "pacto de retención de depósito incondicional es contrario a la ley y, por consiguiente, nulo". *Vélez v. Izquierdo, supra*.

Por su parte, el Artículo 13 de la Ley Núm. 10-1944, 20 LPRA sec. 3036, establece lo siguiente en cuanto la prestación de una fianza como requisito para la expedición de una licencia de corredor de bienes raíces:

> La Junta expedirá licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, luego que el solicitante haya aprobado el examen aplicable y haya prestado a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y depositado con la Junta, una fianza por la suma de diez mil dólares ($10,000) en los casos de licencias de corredor o vendedor de bienes raíces y de veinte mil dólares ($20,000) en el caso de empresa de bienes raíces. Dicha fianza deberá ser otorgada por una compañía de seguros debidamente autorizada para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha en que la Junta otorgó o renovó la licencia correspondiente. El vendedor, corredor o empresa de bienes raíces está obligado a informar por escrito al Departamento de Asuntos del Consumidor el nombre, la dirección física y postal, y el número telefónico de la compañía de seguros que ha emitido la fianza. La fianza deberá contener la condición de que el solicitante o la persona que obtiene la licencia cumplirá con todas las disposiciones de este capítulo y con las reglas y reglamentos adoptados en virtud del mismo. La fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de este capítulo, o de las reglas y reglamentos emitidos bajo

> el mismo. Dicha fianza deberá estipular, además, que la revocación de una licencia no afectará la efectividad de la fianza en cuanto a reclamaciones originales por actos incurridos con anterioridad a la fecha de dicha revocación.

C.

Por otro lado, la Sección 3.21(c) de la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017 (Ley Núm. 38-2017), conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA sec. 9661, confiere a las agencias administrativas, al ejercer su función cuasijudicial, la facultad de imponer honorarios de abogado "... en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil". De conformidad con ello, el *Reglamento de procedimientos adjudicativos* de DACo, Reglamento Núm. 8034, recoge esta facultad administrativa dispuesta en la Ley Núm. 38-2017 al establecer que el funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista **podrá imponer a la parte perdidosa el pago de costas y honorarios de abogados**, según lo dispuesto en la Regla 44 de Procedimiento Civil.

La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone lo siguiente:

> (a) *Su concesión.* —Las costas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.
>
> (b) *Cómo se concederán.* —La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos durante la tramitación del pleito o procedimiento. El memorándum de costas se presentará bajo juramento de parte o mediante certificación del abogado o abogada y consignará que, según el entender de la parte reclamante o de su abogado o abogada, las partidas de gastos incluidas son correctas y que todos los desembolsos eran necesarios para la tramitación del pleito o procedimiento. Si no hubiese

impugnación, el tribunal aprobará el memorándum de costas y podrá eliminar cualquier partida que considere improcedente, luego de conceder a la parte solicitante la oportunidad de justificarlas. Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas. El tribunal, luego de considerar la posición de las partes, resolverá la impugnación. La resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari*. De haberse instado un recurso contra la sentencia, la revisión de la resolución sobre costas deberá consolidarse con dicho recurso.

(c) *En etapa apelativa.*— La parte a cuyo favor un tribunal apelativo dicte sentencia presentará en la sala del Tribunal de Primera Instancia que decidió el caso inicialmente y notificará a la parte contraria, dentro del término jurisdiccional de diez (10) días contados a partir de la devolución del mandato y conforme a los criterios establecidos en el inciso (b) anterior, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos para la tramitación del recurso en el Tribunal de Apelaciones y en el Tribunal Supremo, según corresponda. El memorándum de costas se presentará bajo juramento de parte o mediante certificación del abogado o abogada, y su impugnación se formulará y resolverá en la misma forma prescrita en la Regla 44.1(b) de este apéndice. La resolución que emita el Tribunal de Primera Instancia podrá revisarse según se dispone en el inciso (b). La resolución que emita el Tribunal de Apelaciones podrá revisarse mediante *certiorari* ante el Tribunal Supremo.

Cuando se revoque la sentencia del Tribunal de Primera Instancia, la parte a cuyo favor se dicte la sentencia, presentará un memorándum de costas de conformidad con el procedimiento y el término establecido en este inciso e incluirá los gastos y desembolsos incurridos tanto en el Tribunal de Primera Instancia como en el Tribunal de Apelaciones y en el Tribunal Supremo.

(d) *Honorarios de abogado.* — En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El propósito de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, es indemnizar a la parte victoriosa mediante el reembolso de aquellos gastos necesarios y razonablemente incurridos durante el litigio del mismo para efectos de prevalecer en su posición. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 934 (2012); *Comisionado v. Presidenta*, 166 DPR 513, 518 (2005). Además, esta regla persigue penalizar la litigación inmeritoria, temeraria o viciosa y la que se lleva a cabo con el propósito de retrasar la justicia. El objetivo es que la imposición de las costas tenga un efecto disuasivo sobre esa litigación innecesaria y costosa. *Auto Servi, Inc. v. E.L.A.*, 142 DPR 321, 326-327 (1997).

Un tribunal revisor no intervendrá con la discreción del foro original al reconocer como costas ciertas partidas, gastos razonables y necesarios en el trámite del pleito, en ausencia de que se demuestre que el foro recurrido o apelado cometió un abuso de discreción. *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712, 719 (1989).

A su vez, y contrario a las costas, los honorarios de abogados no siempre serán otorgados, pues para conceder tal partida el tribunal, o la agencia, deberá determinar que la parte perdedora actuó temerariamente. Siendo así, la imposición de honorarios de abogado es *discrecional*, pues le compete al juzgador de los hechos determinar si, en efecto, se ha actuado de manera contumaz o temeraria. *Fernández v. San Juan Cement Co. Inc.*, 118 DPR 713, 717-718 (1987). No obstante "la condena en honorarios de abogado es imperativa cuando el tribunal sentenciador concluye que una parte ha sido temeraria". *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.,* 148 DPR 695, 702 (1999). Sobre el particular, el Tribunal Supremo ha aclarado que aun de no existir una conclusión expresa de temeridad, "un pronunciamiento en la sentencia condenando al pago de honorarios de abogado, **implica que el tribunal sentenciador consideró temeraria a la parte así condenada**....

Por lo tanto, **al imponerle los honorarios de abogado, el tribunal de instancia implícitamente realizó una determinación de temeridad".** *Id.* (Citas omitidas). Es decir, que **no es necesaria una determinación expresa de temeridad** si el foro sentenciador impuso el pago de una suma por honorarios de abogado en su sentencia.

Luego de que la agencia, o el tribunal, haya determinado que la parte actuó temerariamente, no hay discreción en cuanto a la imposición de los honorarios, aunque sí respecto a la cuantía de dicha partida, en consideración a la conducta temeraria desplegada durante el litigio. Por ello, la revisión de la cuantía así concedida solamente será variada si resulta excesivamente alta, ridículamente baja o constituya un exceso en el ejercicio de la discreción del tribunal primario o de la agencia. *Rivera v. A&C Development Corp.*, 144 DPR 450, 461 (1997).

III.

En su recurso de revisión Universal plantea que incidió el DACO al determinar que responde, junto a Cerromonte p/c del señor Castillo, por la totalidad del depósito no devuelto a los recurridos. Arguye que, como afianzadora, solo responde hasta el límite establecido en la fianza, que en este caso es de $10,000.00. Además, los recurrentes alegan que tampoco responde por las costas y honorarios de abogado impuestos por el DACO. Lo anterior, dado que ello es una penalidad personal cuyo resarcimiento no puede ser exigido a una parte co-querellada que no ha obrado de tal manera.

Como vimos, la Ley Núm. 10-1994 establece que no se puede retener el depósito entregado en ocasión de un contrato de opción de compra realizado por mediación de un corredor de bienes raíces, siempre que los motivos que impiden la transacción no sean

atribuibles al comprador. En esos casos procede la devolución de la cantidad de dinero adelantada o dada en depósito al corredor de bienes raíces.

La citada ley establece como requisito para la expedición de la licencia de corredor de bienes raíces la prestación de una fianza por la suma de $10,000.00. Dicha fianza responderá de cualquier pérdida o daño que se ocasione a cualquier persona por razón del incumplimiento de las disposiciones de dicha ley. A tales efectos, según mencionamos anteriormente, ante el evento que activa el derecho del acreedor de recobrar del fiador, la responsabilidad de éste es hasta el límite establecido en la fianza.

En el caso que nos ocupa, el DACO determinó que Cerromonte p/c del señor Castillo incumplió con el Artículo 31 de la Ley Núm. 10-1994 al retener el depósito de los recurridos, a pesar de que la opción de compra no se llevó a cabo por causas ajenas al comprador. Dicho foro ordenó a Cerromonte p/c del señor Castillo y a Universal a reponer a los recurridos la cantidad de $13,500.00 por concepto de depósito no devuelto y la cantidad de $2,500.00 por honorarios de abogado y costas.

Según surge del expediente, el 27 de septiembre de 2013, Universal expidió una fianza de corredor, vendedor y empresas de bienes raíces a favor del señor Castillo por la cantidad de $10,000.00. La misma tenía un término de vigencia de cuatro (4) años, que vencía el 27 de septiembre de 2017. Por lo que, dicha fianza se encontraba vigente al momento de la ocurrencia de los hechos que dan lugar al presente caso. Dado lo anterior, concluimos que erró el DACO al determinar que Universal respondía por la totalidad del depósito no devuelto. Según mencionamos, la responsabilidad de un fiador es hasta el límite establecido en la fianza, por lo cual, Universal solo responde hasta el límite de

$10,000.00 establecido en la fianza. Corresponde a Cerromonte devolver los restantes $3,500.

En cuanto al planteamiento de Universal relacionado a la imposición de costas y honorarios de abogado, el mismo no nos convence. Según mencionamos anteriormente, el Reglamento Núm. 8034 del DACO establece que el funcionario que presida la vista podrá imponer a la **parte perdidosa** el pago de costas y honorarios de abogados, según lo dispuesto en la Regla 44 de Procedimiento Civil, *supra*. La citada Regla 44 dispone que se indemnizará a la parte victoriosa mediante el reembolso de aquellos gastos necesarios y razonablemente incurridos durante el litigio del mismo para efectos de prevalecer en su posición. En cuanto a los honorarios de abogado, el tribunal o la agencia deberá determinar si la parte perdedora actuó temerariamente. A tales efectos, se ha establecido jurisprudencialmente que no es necesaria una determinación expresa de temeridad. Si el foro recurrido impuso el pago de una suma por honorarios de abogado en su resolución, implica que consideró temeraria a la parte así condenada.

De igual forma, descansa en la sana discreción de la agencia imponer honorarios de abogado por temeridad, por lo que no procede que intervengamos con esa determinación, salvo que haya mediado un claro abuso de discreción por parte de la agencia al hacerla. *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756, 777 (1997).

En este caso, el DACO ordenó a Universal y a Cerromonte el pago de $2,500.00 por concepto de costas y honorarios de abogado. Universal no nos ha colocado en posición de determinar que el DACO hubiese abusado de su facultad al determinar que fue temeraria e imponerle honorarios de abogado. Concluimos, pues, que la agencia recurrida no abusó de su discreción, ni es exagerada la cantidad fijada.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se modifica la Resolución Sumaria recurrida, solo a los efectos de establecer que Universal responde hasta el límite de $10,000.00 establecido en la fianza, en cuanto al reembolso a realizarse. Así modificada, se confirma en todo lo demás.

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

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