

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

Carlos García de la
Noceda; Elsa Marín
López

Recurridos

vs.

Metro Avanti
Properties, Inc.

Recurrente

KLRA201700815

**REVISIÓN
ADMINISTRATIVA**

procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Sobre: Ley 130

Querella Núm.:
BA 0011186

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez Rivera Colón y la Jueza Surén Fuentes.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2018.

Comparece Metro Avanti Properties, Inc. (Metro Avanti o la parte recurrente) a través del recurso de revisión judicial de epígrafe presentado el 30 de noviembre de 2017. Solicita la revisión de la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 3 de agosto de 2017, notificada ese mismo día. Mediante dicho dictamen se declaró “Ha Lugar” la Querella instada por el Sr. Carlos García de la Noceda y su esposa, la Sra. Elsa Marín López (los esposos García-Marín o la parte recurrida).

I.

El 17 de abril de 2015 los esposos García-Marín suscribieron un Contrato de Compraventa (Contrato) con Metro Avanti mediante el cual se comprometía a venderle al matrimonio una propiedad inmueble en proceso de desarrollo localizada en la urbanización Las Ramblas en el Municipio de Guaynabo. Como parte de su

otorgamiento, los esposos García-Marín pagaron \$10,000.00 en concepto de depósito.

En relación a la controversia de autos, los esposos García-Marín presentaron una Querrela en contra de Metro Avanti el 27 de abril de 2016 en torno al Contrato arriba descrito mediante el cual solicitaron la devolución del depósito pagado. En ajustada síntesis, plantearon que Metro Avanti dio por terminado el Contrato predicado en el hecho de que los esposos García-Marín le habían indicado la falta de interés en seguir con los trámites de la compraventa. Contrario a ello, sostienen que las comunicaciones habidas entre las partes únicamente reflejaban la existencia de una preocupación legítima relacionada a la venta de la actual propiedad de la pareja, ya que les era necesario venderla para poder obtener el financiamiento necesario para la compraventa contratada. En adición, plantearon que, dado a las actuaciones de Metro Avanti, la propiedad en cuestión fue ofrecida a más de un comprador.

Metro Avanti contestó la Querrela y, entre otros aspectos, negó que las partes hubiesen pactado la venta de la propiedad actual de la parte recurrida como condición para la venta de la propiedad de nueva construcción. Añadió que, en efecto, la parte compradora le remitió una comunicación al vendedor desistiendo de la compraventa, por lo que se les comunicó que se estaría reteniendo el depósito de \$10,000.00.

Así las cosas, DACo celebró una vista administrativa el 26 de julio de 2017 y emitió la Resolución recurrida el 3 de agosto de 2017, notificada en igual fecha. Mediante este dictamen se declaró Ha lugar la Querrela presentada por los esposos García-Marín y condenó a Metro Avanti y a su Agente Residente, el Sr. Alejandro Brito Zubizarreta (Sr. Brito Zubizarreta), a pagar la suma total de

\$10,000.00 en concepto de devolución del depósito efectuado por la parte recurrida.

Inconforme, Metro Avanti presentó el recurso de revisión judicial de epígrafe y señaló los siguientes errores:

- i. El DACO actuó de forma ultra vires al proveer un remedio contra una persona que nunca figuró como parte querellada, quien no fue notificada con la querrela y que no participó del proceso administrativo.*
- ii. Erró el DACO al considerar en forma ex parte asuntos ajenos del record administrativo.*
- iii. Erró el DACO al concluir que el Sr. Brito responde personalmente por las obligaciones de la corporación.*
- iv. Erró el DACO al concluir que “el contrato estaba condicionado a la obtención de un préstamo hipotecario por parte de la compradora”.*
- v. Erró el DACO al aplicarle los requisitos de envío por correo certificado a la comunicación mediante la cual los compradores dieron por terminado el contrato.*
- vi. Erró el DACO al determinar que los compradores tienen legitimación para levantar como defensa y beneficiarse, de su propio incumplimiento contractual.*
- vii. Erró y abusó de su discreción el DACO al rehusar evaluar y aplicar las disposiciones contractuales que facultaban al Vendedor a dar resuelta la relación contractual.*

Transcurrido el término reglamentario sin que compareciera la parte recurrida, el caso se encuentra perfeccionado y nos encontramos en posición de adjudicar esta controversia.

II.

A.

La Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRA sec. 2101 *et seq.*, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), establece un cuerpo de reglas mínimas para proveer uniformidad al proceso decisional de las agencias públicas. Esta Ley tiene el propósito de alentar la solución informal de las controversias administrativas. Para

adelantar ese objetivo se autoriza a las agencias a promulgar reglas y procedimientos que permitan una solución informal, sin menoscabar los derechos garantizados por ley. *Torres Santiago v. Departamento de Justicia*, 181 DPR 969 (2011).

Conforme a la doctrina de delegación de poderes, la delegación a agencias administrativas de poderes cuasi judiciales persigue el propósito de proveer un sistema adjudicativo económico, rápido y práctico cuyo último fin es hallar la verdad y hacer justicia a las partes. De esta forma, se favorece que el proceso sea ágil, sencillo y que propicie su uso eficiente por las personas legas. *López y otros v. Asoc. de Taxis de Cayey*, 142 DPR 109, 113 (1996).

Toda agencia cubierta por la LPAU tiene que cumplir con el procedimiento formal de adjudicación, salvaguardando el derecho a una notificación oportuna de los cargos, querellas o reclamaciones contra una parte; a presentar evidencia; a una adjudicación imparcial; y a que la decisión se fundamente en el expediente. A su vez, la LPAU también reconoce el derecho de toda parte a estar representada por un abogado o abogada y a que se emita una resolución con determinaciones de hecho y conclusiones de Derecho. *Torres Santiago v. Departamento de Justicia, supra*. Véase además Sección 3.1 de la LPAU, 3 LPRA sec. 2151.

De otro lado, la LPAU dispone que la revisión judicial de las determinaciones finales de las agencias administrativas se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad del expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna. Véase, Sección 4.5, 3 LPRA sec. 2175.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que las decisiones de los foros administrativos están revestidas de una presunción de regularidad y corrección. Las conclusiones de estas agencias merecen gran deferencia por parte de los tribunales, por lo que debemos ser cuidadosos al intervenir con las determinaciones administrativas. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013); *Empresas Loyola v. Com. Ciudadanos*, 186 DPR 1033 (2012); *Acarón et al. v. D.R.N.A.*, 186 DPR 564 (2012); *Calderón Otero v. CFSE*, 181 DPR 386 (2011). Esta norma se fundamenta en la vasta experiencia y el conocimiento especializado que ostentan las agencias acerca de los asuntos que les son encomendados. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*; *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592 (2006). Ahora bien, esta norma de deferencia de ningún modo puede afectar el alcance de la facultad de revisión de los tribunales. *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950 (2007).

Al revisar una decisión administrativa el criterio rector será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*. Corresponde a los tribunales analizar las determinaciones de hechos de los organismos administrativos amparados en esa deferencia y razonabilidad. *Íd.* Los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo si surge del expediente administrativo, considerado en su totalidad, que existe evidencia sustancial que sostiene dichas determinaciones. *González Segarra et al. v. CFSE, supra*; *Otero v. Toyota, supra*. Sin embargo, cuando se trata de las conclusiones de derecho, el tribunal las puede revisar en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno. *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485 (2011); *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004).

Al ejercer su función revisora, los tribunales no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de derecho de la agencia y sustituir el criterio de estas por el propio. *González Segarra et al. v. CFSE, supra.* La revisión judicial de decisiones administrativas se debe limitar a determinar si la agencia actuó arbitraria o ilegalmente, o en forma tan irrazonable que su actuación constituye un abuso de discreción. *Rebollo v. Yiyi Motors, supra.*

B.

En nuestro ordenamiento jurídico la ley orgánica de una agencia es el mecanismo legal mediante el cual se autoriza y se delega a la misma los poderes necesarios para que ésta actúe conforme al propósito perseguido por la Asamblea Legislativa con su creación. *DACO v. AFSCME*, 185 DPR 1 (2012); *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate*, 173 DPR 363 (2008); *ASG v. Municipio de San Juan*, 168 DPR 337 (2006). En lo que concierne al caso que nos ocupa, precisamos que DACo es un organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA sec. 341, *et seq.*, según enmendada, conocida como la *Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor (Ley 5)*. El fin primordial de esta agencia es vindicar, proteger e implementar los derechos del consumidor. 3 LPRA sec. 341b; *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate, supra.* Además, dicha Ley procura un procedimiento administrativo sencillo, poco costoso y ágil para dilucidar reclamaciones pequeñas y vindicar derechos de los consumidores. *Ferrer Rodríguez v. Figueroa*, 109 DPR 398 (1980); *Pérez Ríos v. Hull Dobbs*, 107 DPR 834 (1978).

Pertinente a la situación de hechos presentada en recurso de revisión judicial ante nuestra consideración, en Puerto Rico existe la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, conocida como la “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción”, 17 LPRA sec. 502 *et seq.*

(Ley 130). Dicha Ley le confirió poder al Oficial de Construcción para investigar y adjudicar las querellas sobre prácticas indeseables en el negocio de la construcción. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet*, 178 DPR 363 (2010); *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832 (2005). Con la creación de DACo en el 1973, estas facultades le fueron conferidas a dicha Agencia. Posteriormente, el trámite para adjudicar las querellas surgidas al amparo de la Ley 130 se uniformó con el procedimiento adjudicativo establecido en la Ley 5. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet, supra*; *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756 (1997).

En *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet, supra*, pág. 369, el Tribunal Supremo expresó que el desarrollo legal de la Ley 130 evidencia la existencia de una clara política pública a favor de los compradores de vivienda, a quienes la Exposición de Motivos del referido estatuto califica como los entes más débiles. Véase, *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694 (2008). En consideración a lo anterior, el más alto Foro ha resuelto que DACo tiene jurisdicción para atender, adjudicar y otorgar los remedios que en Derecho procedan de acuerdo con las querellas presentadas por los consumidores en contra de los desarrolladores de viviendas. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalet, supra*; *Félix v. Las Haciendas, supra*, pág. 847.

Particularmente, el Art. 10 de la Ley 130, 17 LPRA sec. 510, expone los requisitos que deben contener los contratos de opción o de compraventa de viviendas, así como las razones que motivan su resolución. Concerniente a las causas que motivan la resolución de los contratos de compraventa por parte del constructor o urbanizador, el inciso (i) del precitado Art. 10 dispone lo siguiente:

(1) Cuando el comprador no haya pagado el pronto pago que le exige el urbanizador o constructor dentro del término que se disponga en el contrato.

(2) *Cuando el comprador, sin causa justificada, se niegue a firma la escritura final, después de habersele requerido por escrito por el urbanizador o constructor.*

(3) *Cuando el comprador le notifique por escrito al urbanizador o constructor que no tiene interés es seguir con los trámites de compra de la vivienda.*

Por otra parte, en el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas, DACo promulgó el “Reglamento Para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico”, Reglamento Núm. 2268 de 17 de agosto de 1977 (Reglamento 2268). Su propósito es facilitar la Ley Orgánica que creó DACo. En adición, fue promulgado para implementar la política pública a favor de los compradores de vivienda y atender las querellas presentadas por estos. *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E., supra.* Dicho Reglamento define comprador como toda persona que adquiera mediante contrato de compraventa o en cualquier otra forma, una vivienda del urbanizador y/o constructor y a toda persona que a su vez adquiera con posterioridad al primer comprador. Sección 1(d) del Reglamento 2268. De igual forma, define urbanizador y/o constructor como la parte vendedora y toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, ventas, construcción de obras de urbanización para viviendas, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos. Sección 1(f) del Reglamento 2268.

III.

En el recurso de revisión judicial ante nuestra consideración nos corresponde resolver si DACo actuó correctamente o no al declarar con lugar la Querella presentada por los esposos García-Marín y ordenar el pago de la suma total de \$10,000.00 por

concepto del depósito efectuado por éstos al momento perfeccionarse el Contrato con Metro Avanti.

Metro Avanti nos plantea que DACo cometió siete errores. Comenzaremos analizando los errores cuatro, cinco, seis y siete. Mediante los mismos, la parte recurrente argumenta, en síntesis, que incidió la agencia al concluir que el contrato de compraventa otorgado por las partes estaba condicionado a la obtención de un préstamo hipotecario por parte de la compradora. Al así concluir, sostiene que erró DACo al no aplicar las disposiciones contractuales que facultaban a Metro Avanti a dar por resuelta la relación contractual. No le asiste la razón. Veamos.

Surge del expediente que las Determinaciones de Hecho realizadas por DACo, según constan en la Resolución recurrida, están basadas en la credibilidad que le dio la agencia a los testimonios vertidos en la vista administrativa celebrada el 26 de julio de 2017 y a la prueba allí presentada. Se desprende de las mismas que las partes contratantes establecieron, previo a la firma del Contrato, que los esposos García-Marín procederían a vender su residencia ubicada en Quintas Reales en Guaynabo de manera que pudieran cualificar para la compra del inmueble aquí en controversia. En adición, que las conversaciones se llevaron a cabo, directamente, entre la parte querellante y el Sr. Brito Zubizarreta.¹ Una vez firmado el Contrato, los esposos García-Marín procedieron a realizar gestiones con diversos agentes de bienes raíces para proceder con la venta de su hogar. Véase Determinación de Hechos núm. 6 y 7, y Transcripción de la Vista Administrativa, Ap. IV, págs. 31-34.

¹ Surge de la Transcripción de la Prueba Oral que el Sr. García de la Noceda se expresó en relación a un documento de precualificación que llenó en la oficina de la urbanización Las Ramblas. Testificó que en ese documento se estableció que tenía que vender su propiedad para poder precualificar a la nueva. Este documento fue marcado como Exhibit 2. Véase Ap. IV, págs. 35 y 36.

Tras el transcurso de ocho meses sin poder vender su residencia, la parte recurrida le escribió un correo electrónico el 30 de diciembre de 2015 al Sr. Brito Zubizarreta indicándole que no habían podido vender su casa y que sin dicha acción no cualificarían para obtener el préstamo para adquirir la nueva propiedad. En adición a anejar evidencia sobre los contratos con dos firmas de corredores de bienes raíces, el matrimonio escribió: “agradeceremos que se evalúe nuestra situación, de manera que se nos autorice a retirar el depósito efectuado el pasado 17 de abril de 2015”. Véase Determinación de Hecho núm. 8 y copia del correo electrónico, Ap. VIII, pág. 102.

Así las cosas, el 7 de enero de 2016 el Sr. Brito Zubizarreta le contestó mediante correo electrónico indicándole que su representante legal le estaría cursando la respuesta, ya que quedaban más de cuatro meses para la entrega de la propiedad. Añadió que estimaba que era “prematureo tirar la toalla” y que por el momento la respuesta sería retener el depósito por falta de interés y no devolverlo porque no cualifica. Véase Determinación de Hecho núm. 9 y copia del correo electrónico, Ap. VIII, pág. 102.

A preguntas realizadas por el representante legal del Sr. García de la Noceda en la vista administrativa, éste testificó que por dicha contestación entendió que debía continuar con la venta de su propiedad y seguir con el proceso hasta el final a ver qué pasaba, ya que si se quitaba en ese momento iba a perder el dinero. Véase Ap. IV, pág. 42.

Sin más comunicación habida entre las partes, el representante legal de Metro Avanti le cursó una carta a los esposos García-Marín con fecha del 14 de enero de 2016, enviada por correo certificado, en donde le indicó que se retendría el depósito por falta de interés. Paralelamente, en igual fecha los esposos García-Marín le escribieron un correo electrónico al Sr.

Brito Zubizarreta indicando que procederían a renovar al contrato de corretaje a ver qué ocurría en los próximos meses. Véase Determinación de Hechos núm. 10 y 11, copia del correo electrónico, Ap. VIII y copia de la carta, Ap. IX, pág. 103.

Expuesto el tracto de las comunicaciones habidas entre las partes, el Sr. García de la Noceda expresó que su Querrela era a los efectos de evaluar la devolución del dinero, ya que nunca perdió interés en la propiedad en cuestión y que el correo electrónico enviado en diciembre de 2015 era dirigido a notificarle al Sr. Brito Zubizarreta las gestiones realizadas para que no le retuvieran el depósito ni le quitaran la propiedad. Véase Ap. IV, págs. 44 y 45.

Previo a la presentación de la Querrela objeto del caso ante nos, la parte recurrida le cursó a Metro Avanti una carta en ánimos de solucionar la controversia entre las partes y dicha corporación mantuvo su posición de retener el depósito. En vista de que una parte dio por terminado el Contrato mientras la otra todavía mostraba interés, DACo determinó que Metro Avanti puso al mercado el inmueble objeto del Contrato otorgado a más de un comprador. Véase Determinación de Hechos núm. 12, 13 y 14.

A la luz de la prueba presentada y creída en la vista administrativa, DACo concluyó que el Contrato estaba condicionado a la obtención de un préstamo hipotecario por la parte compradora -aquí recurrida- pero que esta parte no actuó caprichosamente al notificar que no obtendrían el financiamiento necesario tras no vender la propiedad en donde residían, por lo que permeó la buena fe de su parte. En vista de ello, DACo determinó que la mente del consumidor era adquirir la propiedad según anunciada. No obstante, se le imposibilitó adquirir la misma, ya que, a pesar de que realizaron las gestiones de venta, no se pudo vender la residencia; lo que era una condición necesaria para poder adquirir la opcionada.

Consignó DACo en la Resolución que así fue negociado desde el proceso de pre-cualificación y esos elementos de juicio fueron los utilizados por el consumidor bajo la conciencia de que existía un negocio válido, real y legal. De esta forma, DACo concluyó, como cuestión de Derecho, lo siguiente:

Respalda el expediente administrativo, que al no cumplirse con el requisito establecido en la cláusula antes mencionada, la notificación no surtió efecto alguno, por lo que el contrato entre las partes continúa vigente. Ante la realidad, donde la parte querellada procedió a ofrecer en el mercado y vender la propiedad, objeto contractual entre las partes de epígrafe, resulta académico el remedio de hacerse cumplir con la venta a favor de los querellantes. Es por ello, que procedería la devolución del dinero de forma íntegra.

Nuestra función revisora se limita, entre otras cosas, a evaluar si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad del expediente y si la determinación administrativa es razonable y correcta en Derecho. A base de todo lo previamente señalado, y en consideración a la apreciación de la prueba que hizo DACo luego de dirimir cuestiones de credibilidad, consideramos no existe razón válida para intervenir con las Determinaciones de Hecho que obran en la Resolución recurrida. Al así concluir, es menester recordar que el norte de todo procedimiento adjudicativo, ya sea judicial o administrativo, es la búsqueda de la verdad y de hacer que la justicia aflore para las partes. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98 (2003); *Pérez Rodríguez v. P.R. Park Systems, Inc.*, 119 DPR 634 (1987).

Procedemos a analizar los errores número uno, dos y tres. En síntesis, Metro Avanti plantea que incidió DACo al concluir que el Sr. Brito Zubizarreta, agente residente de Metro Avanti, responde personalmente por las obligaciones impuestas en la Resolución. También, que dicho remedio es contrario a Derecho por dicha persona no haber sido parte en el pleito. En adición, que la

agencia consideró información que no obra en el expediente administrativo para identificar la identidad del agente residente de Metro Avanti. Tampoco le asiste la razón. Veamos.

Como parte de dicho cuestionamiento, precisa analizarse la aplicación de las Reglas de Evidencia en los procesos administrativos. La sección 3.13, incisos (c) y (e) de LPAU, 3 LPRA 2163, establece lo siguiente:

(c) El funcionario que presida la vista podrá excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales basados en privilegios evidenciarios reconocidos por los tribunales de Puerto Rico.

(e) Las Reglas de Evidencia no serán aplicables a las vistas administrativas, pero los principios fundamentales de evidencia se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento.

Reconociendo que el propósito fundamental en todo proceso adjudicativo es la búsqueda de la verdad y la justicia, las reglas procesales y en particular las de evidencia, persiguen viabilizar este propósito; no obstaculizarlo. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005). El carácter informal y flexible que distingue a los procesos administrativos permite que el juzgador de hechos conozca toda la información pertinente para dilucidar la controversia que tiene ante sí. De esta forma, los principios fundamentales de las reglas procesales y de evidencia podrán utilizarse en estos procesos mientras no sean incompatibles con la naturaleza de los mismos. *Otero v. Toyota, supra; O.E.G. v. Rodríguez, supra.*

Pertinente a los hechos del presente caso, somos conscientes que la Regla 201 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, R.

2012, permite que se tome conocimiento judicial de la información relacionada a la corporación Metro Avanti Properties, Inc., según consta en el Departamento de Estado de Puerto Rico. Por lo tanto, es de conocimiento público que el Sr. Brito Zubizarreta no solamente es el agente residente, sino que es el vicepresidente, secretario y subtesorero de esta corporación. DACo no erró en el ejercicio de su discreción al considerar esa información pública.

Téngase presente que la corporación es una ficción de ley a quien se le reconoce personalidad jurídica propia para llevar a cabo negocios y transacciones. De ahí que la Ley Núm. 164-2009, 14 LPRA sec. 3501, *et seq.*, conocida como la Ley General de Corporaciones, específicamente requiere que toda corporación designe a una persona para que actúe como agente residente. Art. 3.02, 14 LPRA sec. 3542. El profesor Díaz Olivo expresa que este requisito permite que cualquier persona interesada, en cualquier momento, pueda encontrar a esa persona jurídica que es la corporación y adquirir jurisdicción sobre ella. Es decir, la función del agente residente es ser la persona a través de quien se diligencian los emplazamientos y quien se le remite otros documentos dirigidos a la corporación. C. Díaz Olivo, Corporaciones: Tratado Sobre Derecho Corporativo, 2016, pág. 418.

Si bien es cierto que no es correcto adjudicarle responsabilidad a una persona, natural o jurídica, que no formó parte en un pleito -pues lo contrario no cumpliría con las garantías del debido proceso de ley- la realidad es que en este caso DACO no le impuso responsabilidad al Sr. Brito Zubizarreta en su carácter personal ni descorrió el velo corporativo a esos efectos. Reiteramos

² Esta Regla faculta al Tribunal a tomar conocimiento judicial de hechos adjudicativos que no están en controversia razonable porque son de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal o son susceptibles de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada.

que la Resolución expresamente ordena a Metro Avanti y a su agente residente a devolver la suma total de \$10,000.00 a los esposos García-Marín por concepto de devolución de depósito. Contrario a lo argumentado por Metro Avanti en relación a la supuesta responsabilidad personal del Sr. Brito Zubizarreta, precisamente es Metro Avanti, como corporación, la entidad responsable de efectuar el retiro de la cuenta de depósito o *escrow*, según faculta el Art. 10(e) de la Ley Hipotecaria, 17 LPRA sec. 510(e).³ No obstante, es dada la naturaleza de su relación con Metro Avanti que el Sr. Brito Zubizarreta está autorizado a procurar que dicha acción se realice conforme a la sección 19 del precitado Reglamento 2268 sobre cuentas especiales de reserva o depósito (*escrow account*).

En virtud de todo lo anterior, y por considerar que DACo salvaguardó el debido proceso de ley de las partes y que su determinación de ordenar la devolución del depósito de forma íntegra es razonable y correcta en Derecho, forzoso es concluir que esta determinación no es arbitraria, ni caprichosa y se encuentra apoyada en evidencia sustancial que obra en el expediente. Así, determinamos que no se cometieron los errores señalados por Metro Avanti.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la Resolución emitida por DACo el 3 de agosto de 2017. Ordenamos a

³ *Todo urbanizador depositará en Puerto Rico, en una institución bancaria o de ahorros autorizada para operar en Puerto Rico, los dineros recibidos por concepto de contratos de opciones de compra, de promesa de compraventa y de compraventa, o los designados con cualquier otro nombre, pero que tengan propósitos o fines similares a aquéllos y los dineros así depositados y sus intereses, de haberlos, se mantendrán separados de los fondos de operación de urbanizador a fin de que puedan ser inmediatamente entregados a quien corresponda, o acreditados al precio de compraventa cuando se ultim[e] la operación. A tal fin, el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor prescribirá mediante reglamento las condiciones que regirán las cuentas en depósito (escrow) y la forma de efectuar retiros de las mismas, para hacer que se cumplan los fines de las secs. 501 a 519 de este título. [...].*

Metro Avanti Properties, Inc. a cumplir de inmediato con lo dispuesto en la referida agencia.

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

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