

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

CONSEJO DE
TITULARES PASEO DEL
FARO, LUIS A. COSS
VARGAS EN SU
CAPACIDAD OFICIAL
COMO PRESIDENTE DE
LA JUNTA DE
DIRECTORES
CONDominio PASEO
DEL FARO I
RECURRENTE

v.

B P FAROS DEL OESTE
SPV, LLC., HQJ
ADMINISTRATION
SERVICES;
DESARROLLADORA
FAROS DEL OESTE, INC.
RECURRIDO

KLRA201700866

Revisión judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del

Consumidor

Caso Núm.
C-SAN-2017-
0000795

Sobre:
Condominio (Ley
Núm. 104 de 25 de
junio de 1958, según
enmendada)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2018.

Comparece ante nosotros el Consejo de Titulares Paseo del Faro y el presidente de la Junta de Directores Condominio Paseo del Faro I (recurrentes o querellantes) y solicitan la revisión judicial de una *Resolución parcial* dictada el 15 de septiembre de 2017 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el referido dictamen, la agencia recurrida ordenó el cierre y archivo, sin perjuicio, de una *Querrela* instada en contra de Desarrolladora Faros del Oeste, Inc. (Desarrolladora Faros) quien fue una de tres compañías querelladas.

El 21 de febrero de 2017, la parte recurrente compareció mediante una *Solicitud de orden en auxilio de jurisdicción* en busca

de la paralización del procedimiento administrativo porque otra de las compañías querelladas -BP Faros del Oeste SPV, LLC (BP Faros)- presentó una moción de desestimación sumaria de la *Querella*. Sin embargo, la parte recurrente notificó la moción en auxilio de jurisdicción por correo postal a la parte recurrida lo cual no cumple con el requisito de notificación simultánea establecido en la Regla 79(E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (4 LPRa Ap. XXII-B) según enmendado por *In re: Enmienda al Reglamento del Tribunal de Apelaciones*, 2017 TSPR 135, 198 DPR _____. Por lo tanto, declaramos No Ha Lugar la *Solicitud de orden en auxilio de jurisdicción*. Superado lo anterior procedemos resolver el recurso de revisión judicial.

I.

El 26 de junio de 2017, el Consejo de Titulares Paseo del Faro y el presidente de la Junta de Directores Condominio Paseo del Faro I, presentaron una *Querella* en contra de BP Faros, HQJ Administration Services (HQJ) y Desarrolladora Faros.¹ Según la *Querella*, el DACo emitió una *Resolución* el 24 de octubre de 2013, en el Caso Núm. MA0001799, mediante la cual determinó que la parte aquí querellada fue negligente y temeraria al desempeñarse como administrador interino del Condominio Paseos del Faro.² Asimismo, alegó que mediante la *Resolución* le ordenó a BP Faros y Desarrolladora Faros a prestar una fianza de fidelidad por \$200,000 más pagar \$5,000 por costas y honorarios de abogado.³ Solicitó que se le ordenara a la parte querellada pagar \$158,196.04 por el incumplimiento de las obligaciones legales más las costas y honorarios de abogado adeudados.⁴

¹ Recurso de revisión judicial, Apéndice, pág. 19.

² Íd., pág. 21.

³ Íd., pág. 20.

⁴ Íd., pág. 23.

En la *Querella* se incluyó la certificación del envío de una copia fiel y exacta de ésta a las partes, entre ellas, a Desarrolladora Faros a la siguiente dirección postal: PO Box 849, Saint Just, Trujillo Alto, Puerto Rico 00978.⁵ El DACo emitió una *Orden* mediante la cual informó haber notificado la *Querella* a BP Faros y Desarrolladora Faros, pero las notificaciones “fueron devueltas por tener una dirección en la que el Servicio Postal no puede entregar la correspondencia”.⁶ En particular, la agencia indicó que la correspondencia fue devuelta porque el apartado está desocupado (*vacant*).⁷ Además, la *Orden* expresó que la notificación enviada a la parte querellante (Consejo de Titulares Paseo del Faro) fue devuelta porque la dirección no fue suficiente (*insufficient address*).⁸

Ante esta situación, el DACo le ordenó a la parte querellante a proveer la dirección correcta y hábil de BP Faros, Desarrolladora Faros y Consejo de Titulares Paseo del Faro.⁹ Asimismo, la agencia expresó que el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACo, Reglamento Núm. 8034 del Departamento de Estado de 14 de junio de 2011, le permite desestimar una querella “por cualquier otro fundamento que en derecho proceda”.¹⁰ Con ello, el DACo le manifestó a la parte querellante que la notificación a las partes era un requisito elemental del debido proceso de ley.¹¹ De manera que el DACo incluyó al final de su *Orden* el apercibimiento siguiente: “El incumplimiento con lo aquí ordenado puede dar lugar a la desestimación de la querella”.¹² La *Orden* fue notificada el 7 de agosto de 2017.¹³

⁵ Íd.

⁶ Íd., pág. 16.

⁷ Íd.

⁸ Íd.

⁹ Íd., pág. 17.

¹⁰ Íd., págs. 16-17.

¹¹ Íd., pág. 17.

¹² Íd.

¹³ Íd.

Oportunamente, la parte querellante compareció con el fin de cumplir la *Orden* del DACo. Sin embargo, los querellantes informaron la misma dirección postal respecto a Desarrolladora Faros.¹⁴ En una nota al calce, los querellantes informaron que la dirección postal fue utilizada en todos los procesos relacionados con el proyecto inmobiliario.¹⁵ El 15 de diciembre de 2017, el DACo emitió una *Resolución parcial* mediante la cual ordenó “el cierre y archivo sin perjuicio de la querella” en cuanto a Desarrolladora Faros.¹⁶ La agencia razonó que no adquirió jurisdicción sobre Desarrolladora Faros, porque la notificación de la Vista Administrativa y de la *Orden* emitida en agosto de 2017 fueron devueltas por el apartado estar desocupado (*vacant*) y los querellantes no proveyeron otro dirección postal correcta y hábil.¹⁷

No conforme con la decisión, la parte querellante solicitó reconsideración por entender que la dirección utilizada para notificar a Desarrolladora Faros corresponde a la utilizada por ésta en el *Certificado de incorporación* y en la *Petición de registro de apartamentos* del DACo.¹⁸ Los querellantes argumentaron que no procedía desestimar una querella cuando la parte querellada se rehusó a recibir la correspondencia o cerró el apartado postal sin anunciar la nueva dirección a las agencias administrativas.¹⁹

La agencia no acogió la *Solicitud de reconsideración*. Insatisfechos con el dictamen, los querellantes acudieron ante nosotros mediante recurso revisión judicial y formularon el siguiente señalamiento de error:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al desestimar la querella fundamentada en el argumento de que el Desarrollador coquerellado no recibe documentos en la dirección postal que esa misma parte coquerellada oficialmente notificó a esa agencia

¹⁴ Íd., pág. 15.

¹⁵ Íd., pág. 15 (nota al calce 2).

¹⁶ Íd., pág. 10.

¹⁷ Íd., pág. 9.

¹⁸ Íd., págs. 2-3.

¹⁹ Íd., pág. 3.

administrativa como parte del proceso legal requerido para concederle licencia como Desarrollador.²⁰

Con el beneficio de la comparecencia de BP Faros, como parte recurrida, procedemos a resolver el recurso apelativo que tenemos ante nuestra consideración.

II.

A. La Revisión judicial y la doctrina de deferencia Judicial

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017, dispone que las decisiones administrativas pueden ser revisadas por el Tribunal de Apelaciones. La finalidad de esta disposición es delimitar la discreción de los organismos administrativos para asegurar que estos ejerzan sus funciones conforme a la ley y de forma razonable. *Empresas Ferrer, Inc. v. A.R.P.E.*, 172 DPR 254 (2007). Es norma reiterada que, al revisar las determinaciones de los organismos administrativos, los tribunales apelativos le conceden gran consideración y deferencia. La Sección 4.5 de la LPAU establece que los tribunales deben sostener las determinaciones de hechos de las agencias si están basadas en “evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo”. Sin embargo, esta sección dispone que “[l]as conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el tribunal”. Íd.

A pesar del trato diferente que dispone la LPAU para las conclusiones de derecho, los tribunales les brindan deferencia a las interpretaciones de las agencias administrativas, salvo si ésta “afecta derechos fundamentales, resulta irrazonable o conduce a la comisión de injusticias”. *Costa, Piovanetti v. Caguas Expressway*, 149 DPR 881, 889 (1999), citando a *com. Seg. P.R. v. Antilles Ins. Co.*, 145 DPR 226 (1998). Lo anterior responde a la vasta experiencia y conocimiento especializado que tienen las agencias sobre los

²⁰ Alegato de la parte recurrente, pág. 5.

asuntos que le son encomendados. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592, 614 (2006); *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684, 693 (2006). Por consiguiente, las decisiones administrativas gozan de una presunción de regularidad y corrección que debe respetarse, mientras la parte adversamente afectada no demuestre con suficiente evidencia lo injustificado de la decisión. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009), citando a *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004); *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194 (1987).

La revisión judicial de los dictámenes administrativos está limitada a determinar si hay evidencia sustancial en el expediente para sostener la conclusión de la agencia o si ésta actuó de forma arbitraria, caprichosa o ilegal. *Vélez v. A.R.P.E.*, supra. El criterio rector para examinar una decisión administrativa es la razonabilidad de la actuación de la agencia recurrida. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, supra. Por lo tanto, si al momento de examinar un dictamen administrativo se determina que: (1) la decisión administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) la agencia erró en la aplicación de la ley; (3) el organismo administrativo actuó de manera irrazonable, arbitraria o ilegalmente; o (4) su actuación lesiona derechos constitucionales fundamentales, entonces la deferencia hacia los procedimientos administrativos cede. *Empresas Ferrer, Inc. v. A.R.P.E.*, supra, pág. 264.

Ahora bien, la persona que impugna las determinaciones de hecho tiene la obligación de derrotar la decisión del ente administrativo con prueba suficiente. *Rebollo v. Yiyi Motors*, supra, pág. 77. El recurrente debe demostrar que la determinación recurrida no estuvo justificada por una evaluación justa del peso de la prueba admitida por la agencia. Íd. Si no se identifica o demuestra la existencia de esa prueba, el tribunal revisor debe sostener las

determinaciones de hechos. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 118 (2003).

B. La Notificación de querellas en el procedimiento adjudicativo ante el DACo

La Sección 3.1 de la LPAU garantiza a las personas los siguientes derechos ante un procedimiento adjudicativo formal de una agencia, a saber: ser notificado oportunamente de los cargos o querellas o reclamos en contra de una parte; presentar evidencia; una adjudicación imparcial; y que la decisión sea basada en el expediente. A tenor con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que toda persona cuyo interés propietario o de libertad se pueda ver afectado en un proceso administrativo, debe tener derecho a: (1) una notificación adecuada del proceso; (2) un proceso ante un juzgador imparcial; (3) la oportunidad de ser escuchado y presentar prueba oral o documental; (4) el derecho a contrainterrogar testigos y examinar prueba presentada en su contra; (5) estar asistido por un abogado; (6) recibir una decisión basada en el expediente o récord; (7) una decisión administrativa informada, y con conocimiento y comprensión de la prueba; y (8) una decisión fundamentada con determinaciones de hechos. *López y otros v. Asoc. de Taxis de Cayey*, 142 DPR 109, 113-114 (1996); véase, además, *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 713 (2004).

La Regla 8 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACo establece las normas que hacen viable la garantía procesal de la notificación de las querellas. A esos efectos, la Regla 8.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, pág. 9, le impone el deber al DACo de notificar la querella presentada a todos los querellados. La notificación del DACo constituye el apercibimiento a la parte querellada de contestar la querella dentro del término de 20 días so pena de anotarle la rebeldía. *Íd.* Acerca de la manera en que

la querella es notificada, la Regla 8.2 del mismo cuerpo reglamentario permite el uso del correo ordinario, cualquier otro medio cuando las partes lo soliciten por escrito y la agencia tenga los recursos para hacerlo, o mediante la notificación personal si las circunstancias lo ameritan. La Regla 8.4 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, pág. 10, permite también el uso del correo electrónico o fax.

Como se puede observar, el uso del correo ordinario no es la única forma disponible para notificar una querella. Incluso, la Regla 8.3 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, pág. 9, establece la manera en que debe realizarse una notificación personal. La referida Regla expresa que la persona encargada de diligenciar la notificación de la querella debe certificar la entrega con la mención de la fecha, hora y dirección física exacta de la entrega, así como el nombre de la persona que recibió la notificación. Íd. La disposición reglamentaria dispone que la notificación se puede diligenciar en las personas sujetas a los emplazamientos según contempladas en las Reglas de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

III.

En el presente caso, debemos resolver si fue razonable la decisión del DACo que ordenó el cierre y archivo **sin perjuicio** de la querella instada en contra de Desarrolladora Faros. A la luz de las normas de derecho expuestas, entendemos que la parte querellante no debió limitarse a utilizar el correo ordinario como único medio para notificar la *Querella*. Nuestro ordenamiento jurídico requiere una notificación adecuada como exigencia mínima del debido proceso de ley. No es suficiente expresar que la dirección postal informada fue la utilizada en otros procedimientos administrativos. Tampoco es suficiente mencionar que la dirección postal utilizada consta en el *Certificado de incorporación*. Del propio *Certificado de incorporación* surge una dirección física de la oficina de

Desarrolladora Faros y no se desprende del expediente, ni de los escritos de la parte querellante, que se hubiese intentado o solicitado diligenciar la notificación personalmente.²¹

Por otro lado, la parte recurrente arguyó que Desarrolladora Faros fue quien abandonó el apartado y no actualizó la información sometida originalmente con la *Petición de registro de apartamentos* de conformidad con la Sección 8 del Reglamento sobre Condominios del DACo, Reglamento Núm. 6728 del Departamento de Estado de 2 de diciembre de 2003. Dicho planteamiento no nos persuade, pues de la disposición reglamentaria mencionada se desprende que el desarrollador no informó solamente la dirección postal sino incluyó la dirección física. La Sección 8(A) del Reglamento sobre Condominio, también exige que se informe la dirección física, el correo electrónico y el fax.²² Por lo tanto, lejos de validar el uso de la dirección postal anunciada por los querellantes, el planteamiento demuestra que éstos podían hacer esfuerzos adicionales para lograr una notificación adecuada según los mecanismos alternos provistos por la Regla 8.2, 8.3 y 8.4 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, *supra*.

Ante ello concluimos que la *Resolución parcial* recurrida fue razonable y merece nuestra deferencia toda vez que ordenó el cierre y archivo **sin perjuicio**. La parte recurrente podrá solicitar que se incluya a Desarrolladora Faros nuevamente en la *Querrela* de entender que resulta indispensable para la resolución del caso administrativo y la agencia lo evaluará oportunamente.

²¹ Recurso de revisión judicial, Apéndice, pág. 7.

²² La Sección 8(A) del Reglamento sobre Condominios del DACo, Reglamento Núm. 6728 del Departamento de Estado de 2 de diciembre de 2003, establece que la *Petición de registro de apartamentos* del Desarrollador, debe contener la siguiente información:

- A. Su nombre, **dirección física** y postal, su número de teléfono, de **telecopiadora** y de **correo electrónico**. En aquellos casos, en que el vendedor original fuere una persona jurídica, el nombre, dirección, número de teléfono y telecopiadora del agente residente, y de los oficiales de la corporación o socios.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Resolución parcial* dictada el 15 de septiembre de 2017 por el Departamento de Asuntos del Consumidor y declaramos No Ha Lugar la *Solicitud de orden en auxilio de jurisdicción* por incumplimiento con la Regla 79(E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Notifíquese inmediatamente.

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