

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

METRO SENIOR
DEVELOPMENT LLC

Recurrente

v.

AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE
LA VIVIENDA DE
PUERTO RICO

Recurrido

KLAN202000359

Apelación
procedente de la
Autoridad para el
Financiamiento de la
Vivienda de Puerto
Rico

Caso Núm.:
RACC77-2020-01

Sobre:
Revisión
Administrativa
Denegación de
Créditos
Contributivos Ley 77-
2015

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

Comparece ante nosotros Metro Senior Dev LLC (en adelante el “recurrente” o “Metro Senior”), mediante recurso de revisión de decisión administrativa. Solicita la revocación de la *Resolución Final* emitida por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (en adelante "AFV" o el “recurrido”). En la referida *Resolución*, AFV denegó al recurrente unos Certificados de Cualificación de Incentivos Contributivos.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

I.

El 27 de diciembre de 2019, el recurrente presentó ante la AFV veinte (20) solicitudes de reservación de crédito contributivo bajo el Capítulo 2 de la Ley Núm. 140 del 4 de octubre de 2001, según enmendada. El 4 de mayo de 2020, luego de revisar la

documentación presentada, la AFV notificó la siguiente determinación administrativa al recurrente:

[...] hemos determinado que el Proyecto no cualifica para un Certificado de Cualificación de Incentivos. Específicamente, su propuesta no cumple con el artículo 2.1(t) de la Ley 77 que establece: “Disponiéndose que, para cualificar como Proyecto de Vivienda Asequible, al menos el cincuenta y un (51) por ciento de los pies cuadrados iniciales totales de la estructura a ser adquirida deberá existir a la fecha de efectividad de esta Ley”. De la propia documentación presentada con la solicitud surge que el proyecto ubicará en un terreno donde actualmente no hay estructuras edificadas por lo que estarán desarrollando 100% como nueva construcción. Esto resulta en un incumplimiento con un requisito esencial e incurable de la Ley 77.

Inconforme, el 14 de mayo de 2020, Metro Senior presentó una solicitud de *Reconsideración, Revisión o Apelación* sobre la determinación administrativa del 4 de mayo de 2020. En lo pertinente, solicitó que los proyectos fueran evaluados al amparo de la Ley Núm. 140 de 2001; que se autorizara la cualificación y reservación de créditos; que se dejara sin efecto la determinación administrativa; que se le rembolsaran las cuotas pagadas en exceso; y que los proyectos fueran procesados cónsonos con la ley vigente a la fecha de su radicación.

El 15 de mayo de 2020, AFV atendió la solicitud del recurrente como una reconsideración de conformidad con la Ley Núm. 77-2015. A esos efectos, resolvió “acoger el mismo para adjudicación dentro del término de treinta (30) días según dispuesto en 3 LPRA [secc.] 9659. Así las cosas, el 9 de junio de 2020, AFV emitió una *Resolución Final* declarando No Ha lugar la solicitud de reconsideración.

Inconforme, Metro Senior recurre ante esta segunda instancia judicial, el 9 de julio de 2020, imputando a la AFV los siguientes señalamientos de error:

Erró el Oficial Examinador al resolver que la ley controlante en la controversia es la Ley 77 de

2015, y a su vez argumentar que son leyes diferentes.

Erró el Oficial Examinador al afirmar como justificación de la denegatoria del remedio de reclasificación de las solicitudes al Capítulo 1, sería una acción arbitraria y ultra vires de la agencia y que los beneficios o créditos contributivos de la Ley 140 del 2001 y la Ley 77 del 2015 no pueden mezclarse o unirse con los beneficios de otra ley.

Erró el Oficial Examinador al negar que la AFVPR actuó de manera negligente irrazonable confiscatoria durante el proceso de evaluación de los proyectos de la promovente.

Erró el Oficial Examinador al liberar de toda responsabilidad por acciones negligentes al Sr. Javier Trologo, y otros, durante el proceso formal de precalificaciones de los proyectos sometidos restándole importancia al peso de la influencia que tienen las opiniones, actuaciones, representaciones y recomendaciones de la agencia y negando que las mismas pudieron conducir a error al promovente.

Luego, el 16 de julio de 2020, la parte recurrida presentó una *Moción de Desestimación por No Haber Perfeccionado el Recurso al Honorable Tribunal de Apelaciones*. Planteó que, Metro Senior no notificó el recurso de revisión judicial a todas las partes que fueron notificadas de la *Resolución* recurrida dentro del término establecido para ello. Por lo anterior, solicitó la desestimación del recurso, ello por no haberse perfeccionado dentro del término establecido tanto en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, como en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

El 22 de julio de 2020, Metro Senior presentó *Oposición a Moción de Desestimación Radicada por el Apelado por No Haber Perfeccionado Recurso*, alegando que su recurso se notificó a las partes que proveyó la AFV. En lo pertinente, el recurrente argumentó lo siguiente:

[...]. De todas maneras y como bien expone la recurrida en este caso, la notificación es de estricto cumplimiento en cuanto a la resolución de la agencia y existe justa causa para la deficiencia de ser esta cierta por nuestra parte. La parte afectada en este proceso fue [Metro Senior].

La Ley no existe ni se aplica en un vacío. El mundo estaba y continúa amenazado por el COVID 19 y tanto las instituciones como los ciudadanos tenemos que ajustar nuestra vida de acuerdo con los peligros a la salud y la vida.

Finalmente, se certificó notificación a las partes de que se tenía conocimiento, porque la agencia solo se hacía disponible selectivamente y el expediente nunca estuvo disponible. El haber notificado dos o diez otros participantes, no constituían un trabajo imposible de lograr. A [Metro Senior] le hubiese tomado cinco minutos adicionales el hacerlo.

II.

A. *Jurisdicción*

En reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante “Tribunal Supremo”) ha manifestado que la jurisdicción “[...] es el poder o autoridad con el que cuenta un tribunal para considerar y decidir los casos y controversias ante su consideración”.¹ Así pues, reafirma el Tribunal Supremo “[...] que los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo cual los asuntos relacionados con ésta son privilegiados y deben atenderse de manera preferente”.² Como es sabido, es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción por alguna de las partes o incluso cuando no haya sido planteado por éstas, examinar y evaluar con rigurosidad el asunto jurisdiccional, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia.³

¹ *Beltrán Cintrón y otros v. Estado Libre Asociado*, 204 DPR __ (2020), 2020 TSPR 26; *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR __ (2019), 2019 TSPR 91; *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc*, 200 DPR 254, 267 (2018). Véanse, además: *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015); *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014); *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 456 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

² *Íd.*; *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, *supra*, pág. 660; *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 234 (2014); *Cordero et al. v. ARPe et al.*, *supra*, pág. 457.

³ *Íd.*; *Shell v. Srio. Hacienda*, *supra*, pág. 123; *Yumac Home v. Empresas Massó*, *supra*, pág. 103; *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011); *Souffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005).

“En Puerto Rico, los tribunales poseen jurisdicción general, lo que significa que ostentan "autoridad para atender cualquier causa de acción que presente una controversia propia para adjudicación, a menos que no tengan jurisdicción sobre la materia".⁴ La jurisdicción sobre la materia es la "capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal".⁵

Reiteradamente, el Tribunal Supremo ha “[...] expresado que la ausencia de jurisdicción sobre la materia da lugar a las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio.⁶ Así pues, si se carece de jurisdicción, solo resta declararlo así y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia.⁷ Cónsono con la normativa esbozada, la Regla 83(B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, le confiere autoridad al Tribunal para desestimar un recurso por cualquiera de las siguientes circunstancias:

Regla 83 – Desistimiento y desestimación

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;

⁴ *Beltrán Cintrón y otros v. Estado Libre Asociado, supra; Rodríguez Rivera v. De León Otano*, 191 DPR 700, 708 (2014).

⁵ *Íd.*

⁶ *Íd.*; *Fuentes Bonilla v. ELA*, 200 DPR 364, 372-373 (2018); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009); *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997); *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991).

⁷ *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc, supra*, pág. 268.

(2) que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello.

(3) que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe;

(4) que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos;

(5) que el recurso se ha convertido en académico.

B. Notificación

La Sección 4.2 de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (en adelante, "LPAU"), 3 LPRA sec. 9601 *et seq.*, dispone lo siguiente sobre la revisión judicial de una determinación administrativa:

Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. **La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la agencia y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión.** La notificación podrá hacerse por correo. Disponiéndose, que si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o del organismo administrativo apelativo correspondiente es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

[...] (Énfasis nuestro).⁸

En lo que atañe a nuestro Foro, la Regla 58(B)(1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XX-II-B,

⁸ 3 LPRA sec. 9672.

dispone que: “la parte recurrente notificará el escrito de revisión debidamente sellado con la fecha y hora de su presentación a los abogados(as) de récord del trámite administrativo o, en su defecto, a las partes, así como a la agencia o al funcionario(a) administrativo(a) de cuyo dictamen se recurre, dentro del término para presentar el recurso, siendo este un término de cumplimiento estricto.” Además, la Regla 13(B)(1), de nuestro Reglamento, 4 LPRÁ, Ap. XX-II-B, la cual está disponible para todos los recursos dispone lo siguiente:

Notificación a las partes

(1) Cuándo se hará

La parte apelante notificará el recurso apelativo y los Apéndices dentro del término dispuesto para la presentación del recurso, siendo éste un término de estricto cumplimiento.

La parte apelante deberá certificar con su firma en el recurso, por sí o por conducto de su representación legal, la fecha en que se efectuó la notificación. Esta norma es aplicable a todos los recursos.

A esos efectos, el Tribunal Supremo ha destacado lo siguiente:

Como vemos, el término aludido por esta regla es de cumplimiento estricto. En nuestro ordenamiento jurídico, un término de esta naturaleza puede ser prorrogado por los tribunales. Sin embargo, **el foro apelativo no goza de discreción para prorrogarlo automáticamente.** *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc., supra*, pág. 564. Para prorrogar un término de cumplimiento estricto generalmente **se requiere que la parte que solicita la prórroga o que actúa fuera de término, presente justa causa por la cual no puede cumplir con el término establecido.**⁹

Ahora bien, respecto a la definición de “parte”, la LPAU es igualmente diáfana en su contenido. En sintonía con lo anterior, la Sección 1.3 (k) del referido cuerpo jurídico dispone que una “parte” se trata de “[...] toda persona o agencia autorizada por ley a quien

⁹ *Cruz Parrilla v. Depto. Familia*, 184 DPR 393, 403 (2012). (Énfasis suplido).

se dirija específicamente la acción de una agencia o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en dicho procedimiento”.

Por su parte, el Tribunal Supremo ha expresado que a tenor con la Sec. 4.2 de la LPAU, *supra*, son “parte” **a las cuales es necesario notificar copia de un recurso de revisión judicial**, (1) el promovente; (2) el promovido; (3) el interventor; (4) **aquel que haya sido notificado de la determinación final de la agencia administrativa**; (5) aquel que haya sido reconocido como “parte” en la disposición final administrativa, y (6) aquel que participa activamente durante el procedimiento administrativo y cuyos derechos y obligaciones puedan verse adversamente afectadas por la acción o inacción de la agencia. Vale recalcar que esta norma no constituye un mero formalismo, sino que se trata de un requisito atado al debido proceso de ley. Por tanto, su incumplimiento nos priva de jurisdicción para entender en el recurso ante nos.

A tono con el derecho antes expuesto, en reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo ha resuelto que los reglamentos de los foros revisores deben observarse rigurosamente para perfeccionar adecuadamente los recursos apelativos.¹⁰ Todo promovente tiene la obligación de cumplir con las disposiciones reglamentarias para el perfeccionamiento de su recurso ante este Foro Intermedio, pues su inobservancia podría acarrear la desestimación.¹¹ Para adquirir jurisdicción sobre un asunto, es preciso que el recurso presentado ante este Tribunal quede **perfeccionado**.¹²

¹⁰ *M-Care Compounding Pharmacy et als. v. Depto. de Salud et al.*, 186 DPR 159, 176 (2012); *Pueblo v. Rivera Toro*, 173 DPR 137 (2008); *Arriaga v. FSE*, 145 DPR 122, 129-130 (1998).

¹¹ *Íd.*

¹² *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005); *Febles v. Romar*, 159 DPR 714 (2003).

Recientemente el Tribunal Supremo expresó en *González Pagán v. Moret Guevara*, 202 DPR 1062, 1070-1071 (2019) que “[p]ara el perfeccionamiento adecuado de un recurso presentado ante el foro apelativo intermedio es necesario la oportuna presentación y la notificación del escrito a las partes apeladas”.¹³ De manera que, “[l]a falta de oportuna notificación a todas las partes en el litigio conlleva la desestimación del recurso de apelación”.¹⁴ Recurso que no se notifique a todas las partes, priva de jurisdicción al Tribunal para ejercer su facultad revisora.¹⁵

III.

De conformidad con el ordenamiento jurídico antes expuesto, somos del criterio que, esta segunda instancia judicial carece de jurisdicción para atender los méritos del recurso ante nuestra consideración. Lo anterior, por el recurrente no haber perfeccionado el recurso de revisión judicial adecuadamente. Veamos.

En este caso, Metro Senior solicita la revisión de una *Resolución Final* emitida por la AFV en la que le fue denegada la reservación de créditos contributivos para 18 proyectos radicados bajo la Ley Núm. 140-2001, según enmendada. La AFV concluyó que el recurrido no cumplió con los requisitos establecidos en ley para beneficiarse de los créditos contributivos.

Inconforme, el último día del término, Metro Senior presentó su recurso de revisión judicial ante este Foro. Luego compareció la AFV, mediante solicitud de desestimación, alegando falta de notificación del recurso a todas las partes dentro del término

¹³ Veáse, además, Regla 13 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B; *Montañez Leduc v. Robinson Santana*, 198 DPR 543 (2017); *Pérez Soto v. Cantera Pérez*, 188 DPR 98, 105 (2013); *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873(2007); *Morán v. Martí*, 165 DPR 356 (2005).

¹⁴ *González Pagán v. Moret Guevara*, *supra*; *Montañez Leduc v. Robinson Santana*, *supra*, págs. 549-553; *Pérez Soto v. Cantera Pérez*, *supra*, pág. 105; *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, *supra*, págs. 881-883.

¹⁵ *Íd.*; *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 91 (2013); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 119 DPR 642, 659 (1987).

establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, *supra*.

Por su parte, en la *Oposición a Moción de Desestimación Radicada por el Apelado por No Haber Perfeccionado Recurso*, Metro Senior alegó haber añadido una “certificación de notificación a todas las partes que realmente no formaron parte del proceso”. Sin embargo, no encontramos en el expediente documento alguno donde se establezca que el recurso fue notificado a todas las partes que recibieron la *Resolución Final* de la agencia. La única moción que el recurrente certificó haber notificado a todas las partes, fue su oposición a la solicitud de desestimación.

Además, Metro Senior sostiene que certificó la notificación del recurso a las partes sobre las que tenía conocimiento, alegando que la agencia se hacía disponible selectivamente y que el expediente nunca estuvo disponible. Examinado el expediente detenidamente, del Apéndice I, presentado por Metro Senior, págs. 1-13, surgen claramente todas las partes a quienes la AFV notificó la *Resolución Final* recurrida. En fin, el recurso de revisión judicial fue notificado al Departamento Legal de la AFV, al Lcdo. Luis C. Fernández Trinchete, a P.R. Housing Authority y a la Oficial Examinadora, Lcda. Gretel M. Cathiard Alzola. Sin embargo, **no** se desprende que el recurso haya sido notificado a las siguientes partes, a quienes la AFV notificó su *Resolución Final*:

1. S Patricio 5, LLC, p/c Rebeca Vargas. 221 Ave. Ponce de León, Suite 900, San Juan, PR 00917.
2. VDP 1, LLC, p/c Rebeca Vargas. 221 Ave. Ponce de León, Suite 900, San Juan, PR 00917.
3. WCP Management, LLC, p/c Rebeca Vargas. 270 Muñoz Rivera Ave., Suite 1110, San Juan, PR 00918.
4. AEQUILIBIUM, LLC, p/c Rebeca Vargas. 221 Ave. Ponce de León, Suite 900, San Juan, PR 00917.

5. La Merced Elderly Manager Corp., p/c Luz Celenia Castellano, 360 Ave. Domenech, Sa Juan, PR, 00918.

De conformidad con el derecho aplicable, Metro Senior contaba con un término de treinta (30) días para presentar su solicitud de revisión judicial y notificar la misma tanto a la agencia, como a todas las partes. Según la Regla 58(B)(1) de nuestro Reglamento, *supra*, el término para realizar la notificación es de cumplimiento estricto y este foro no goza de discreción para prorrogarlo automáticamente. Por lo que, Metro Senior tenía el deber de notificarle su recurso a todas las partes dentro del mismo término para acudir en alzada o presentar justa causa por la cual no pudo cumplir con el término establecido. Sin embargo, lo anterior no ocurrió en este caso, aun cuando mediante la *Resolución EM-2020-12* del Tribunal Supremo paralizó los términos hasta el 15 de julio de 2020.

De manera que, la parte peticionaria no logró demostrar justa causa para incumplir con el requisito de notificación del recurso, a todas las partes que fueron notificadas de la *Resolución Final* emitida por la AFV. Por consiguiente, al considerar el expediente y la normativa aplicable, concluimos que nos encontramos impedidos de ejercer nuestra facultad revisora. El recurso no se perfeccionó conforme al derecho procesal apelativo.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

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

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