

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

EDGARDO MÉNDEZ
FONTÁN y SHELY
GRACIA NIEVES,

Recurrida,

v.

**PRLP PROPERTIES I,
LLC; INTERSPACE
CORP., INC.,**

Recurrente.

KLRA201900649

REVISIÓN
procedente del
Departamento de Asuntos
al Consumidor, Oficina
Regional de Caguas.

Querella núm.:
CA0007009.

Sobre:
Ley Núm. 5 de 23 de abril
de 1973, según
enmendada.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

El 1 de octubre de 2020, la parte recurrente, PRLP Properties I, LLC, (PRLP Properties), instó el recurso del título. En él, solicitó que revocáramos la *Resolución* emitida el 26 de junio y notificada el 27 de junio de 2019, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), Región de Caguas. Mediante esta, el foro recurrido declaró con lugar la querella instada por Edgardo Méndez Fontán (Sr. Méndez) y Sheirly Gracia Nieves (Sra. Gracia). Conforme a ello, el DACo ordenó a PRLP Properties a reemplazar todos los gabinetes de la cocina del Sr. Méndez y la Sra. García por unos gabinetes nuevos. Asimismo, en caso de incumplimiento por parte del aquí recurrente, la agencia impuso ciertas penalidades.

Con el beneficio de la transcripción de la prueba oral, la comparecencia de las partes recurridas y a la luz del derecho aplicable, modificamos la *Resolución* recurrida y, así modificada, la confirmamos. Veamos.

I

PRLP Properties promocionaba la venta de residencias en la Urbanización Las Nubes en Hacienda San José, que ubica en el Municipio de Caguas. El Sr. Méndez y la Sra. Gracia, interesados en adquirir una

propiedad, fueron a inspeccionar la residencia núm. 52 en la referida urbanización. A raíz de dicha inspección, y ante la posibilidad de adquirir la residencia, prepararon una lista de los defectos encontrados en la propiedad. Entre ellos, y en lo aquí pertinente, apuntaron que los gabinetes de la cocina tenían polilla.

Ante esto, PRLP Properties se comprometió a reparar los gabinetes de la cocina. En específico, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia exigieron que PRLP Properties reemplazara por completo los gabinetes de la cocina como condición para adquirir la residencia. La parte aquí recurrente le proveyó dos alternativas a la pareja interesada en la propiedad: reducir el precio de venta o reemplazar los gabinetes completamente. El Sr. Méndez y la Sra. Gracia optaron por la segunda opción, el reemplazo total de los gabinetes.

Así las cosas, el 30 de septiembre de 2015, los querellantes y PRLP Properties otorgaron la Escritura Pública Núm. 105 de Segregación y Compraventa de la residencia núm. 52 de la Urbanización Las Nubes en Hacienda San José. Antes de suscribir la referida escritura, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia reclamaron sobre el acuerdo respecto a los gabinetes. En lo atinente, el representante de PRLP Properties les aseguró que los defectos reclamados serían corregidos luego de la compraventa.

De hecho, el mismo 30 de septiembre de 2015, PRLP Properties, a través de su representante, suscribió una carta en la que se comprometió a atender los siguientes defectos: (1) instalación de espejos, (2) pintura interior, (3) pintura exterior, e (4) **instalación de cocina debido a que la actual tenía polilla.**

Para cumplir con lo pactado, PRLP Properties contrató a Interspace para la fabricación e instalación de unos gabinetes de cocina nuevos. Este pagó \$18,955.00 por el servicio contratado. Es decir, PRLP Properties llegó un acuerdo con Interspace con el propósito de cumplir lo pactado con el Sr. Méndez y la Sra. Gracia.

Así las cosas, el 28 diciembre de 2015, Interspace procedió a remover los gabinetes afectados con polilla y comenzó la instalación de los nuevos gabinetes. No obstante, en enero de 2016, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia se percataron de que los gabinetes nuevos tenían rastros de polilla. Ante esta situación, los querellantes y aquí recurridos notificaron el referido hallazgo a PRLP Properties y a Interspace.

En consecuencia, Interspace removió los gabinetes afectados con polilla e informó que costearía un servicio de fumigación para atender el problema de la polilla. El Sr. Méndez y la Sra. Gracia rechazaron la oferta de Interspace y exigieron que se removieran todos los gabinetes y se instalaran unos nuevos.

Insatisfechos, el 22 de febrero de 2016, la pareja instó una querrela ante el DACo en contra de PRLP Properties e Interspace.

Como parte del proceso administrativo, el 11 de agosto de 2016, el DACo realizó una primera inspección. Del informe de esta inspección surge que no se percibieron residuos de polilla o carcoma, ni que los gabinetes estuvieran afectados por polilla.

Posteriormente, el 19 de enero de 2017, se llevó a cabo una vista administrativa. En esta, la parte aquí recurrida solicitó una nueva inspección, pues alegó que los gabinetes aún tenían polilla. A raíz de lo anterior, el 16 de marzo de 2017, el Investigador del DACo, José F. Carmona Longo, realizó una segunda inspección. Del informe producto de dicha investigación surgió lo siguiente: “[a]l momento de la inspección se observan rastros de polilla en tres tablillas de los gabinetes de la cocina”.¹

Así las cosas, la vista administrativa se celebró el 11 de mayo de 2018, el 13 de diciembre de 2018, y culminó el 27 de febrero de 2019. Los testigos que declararon en esta fueron: el Investigador del DACo, Wilson Torres Claudio²; el Sr. Méndez, el Sr. Gilbert Torres Torres (perito de Interspace); el Sr. Gabriel Cacho Cordero (gerente de ventas e instalación

¹ Véase, Apéndice del *Alegato de la parte copeticionaria Interspace Industries Corp.* (alegato de Interspace), a las págs. 71-72.

² El señor Torres Claudio realizó la primera inspección.

de Interspace) y el Ingeniero Gabriel Echandy Guzmán (representante de PRLP Properties).

El 24 de junio de 2019, el DACo emitió su *Resolución*³. En la misma, la agencia recurrida dio especial énfasis al testimonio del Sr. Gabriel Cacho Cordero, gerente de Interspace. Destacó que este reconoció que, por inadvertencia, Interspace había utilizado piezas de la cocina vieja, las cuales tenían polilla, para confeccionar los nuevos gabinetes. Por dicha razón, los nuevos gabinetes presentaron polilla.

Asimismo, la agencia estableció que los aquí recurridos habían puesto como condición a la compra de la residencia que PRLP Properties cambiara por completo los gabinetes de la cocina, ya que los existentes tenían polilla. PRLP Properties se comprometió a instalar nuevos gabinetes e, inclusive, suscribió una carta⁴ que evidenciaba tal compromiso. No obstante, el Juez Administrativo concluyó que, a la fecha de la vista, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia tenían una residencia con unos gabinetes de cocina incompletos y con presencia de polilla.

De otra parte, el Juez Administrativo enfatizó que no existía relación contractual alguna entre el Sr. Méndez y la Sra. Gracia e Interspace. Consecuentemente, recalcó que la responsabilidad frente a los querellantes y aquí recurridos recaía en PRLP Properties, pues era quien había pactado con la pareja y se había comprometido a reparar la cocina con gabinetes nuevos. Por tanto, el DACo concluyó que la parte recurrente era responsable de asegurarse de que su compromiso con los querellantes se cumpliera de manera satisfactoria. Después de todo, según la agencia recurrida, PRLP Properties logró vender la residencia bajo la promesa de instalar unos gabinetes nuevos y libres de polilla.

Así pues, el foro recurrido declaró con lugar la querrela instada por el Sr. Méndez y la Sra. Gracia. A tales efectos, ordenó a PRLP Properties reemplazar todos los gabinetes de la cocina por unos nuevos. Asimismo,

³ Véase, Apéndice del recurso, a las págs. 35-44.

⁴ Véase, Apéndice del recurso, a la pág. 36.

en caso de incumplimiento, estableció que el aquí recurrente tendría que compensar al Sr. Méndez y a la Sra. Gracia por una cantidad ascendente a \$18,955.00. Además, ordenó el pago de \$1,000.00 a beneficio de los recurridos, en concepto de honorarios de abogado.

Inconforme, el 12 de julio de 2019, PRLP Properties solicitó reconsideración ante el DACo. No obstante, el 18 de septiembre de 2019, notificada el 19 de septiembre de 2019, el DACo denegó la referida solicitud.

Inconforme aún, el 17 de octubre de 2019, PRLP Properties acudió ante nos y apuntó la comisión de los siguientes errores:

Erró DACO al no ordenarle a pagar a Interspace, aun cuando esta no figura expresamente en el acuerdo entre la querellante y PRLP, conforme a los recientes pronunciamientos de nuestro Tribunal Supremo.

Erró DACO al ordenar la resolución del contrato.

Erró DACO al no desestimar la querrela toda vez que PRLP cumplió con el compromiso que realizó; pagar por la cocina.

Erró DACO al imponer el pago de honorarios por temeridad.

En síntesis, la parte recurrente insistió en que su obligación para con el Sr. Méndez y la Sra. Gracia se limitaba a pagar por la reparación de la cocina. A estos efectos, indicó que cumplió con su parte, pues le pagó a Interspace para que realizara la labor de cambiar los gabinetes por unos nuevos. Consecuentemente, alegó que la responsabilidad de la falta incurrida le correspondía exclusivamente a Interspace, ya que esta fue la encargada de la reparación de la cocina e, inclusive, la que admitió responsabilidad con relación a los defectos que dieron paso a la querrela instada por la parte recurrida.

Es decir, según PRLP Properties, ella se comprometió a pagar el precio de la manufactura e instalación de cierta cocina y, por su parte, Interspace se comprometió a fabricar e instalar la misma. Conforme a ello, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia coordinaron de forma directa con Interspace todo lo relacionado a las instalaciones aquí mencionadas. Asimismo, afirmó que el DACo tenía la facultad de conceder un remedio integral, pero se

abstuvo de hacerlo. Así que, por los fundamentos previamente esbozados y por entender que la controversia se limitaba a una de estricto derecho, PRLP Properties solicitó que revocáramos la *Resolución* emitida por el DACo.

Luego de varios trámites procesales, el 13 de noviembre de 2019, Interspace presentó su *Alegato de la parte copeticionaria Interspace Industries, Corp.* Con el mismo, presentó la regrabación de los procedimientos ante la agencia.

De otra parte, puntualizamos que, a pesar de varios apercibimientos emitidos por este Tribunal, PRLP Properties insistió en presentar varias exposiciones narrativas de la prueba, que no contaban con el aval de todas las partes comparecientes, según requerido por la Regla 76.1 (2) y (3) de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, en lugar de presentar, de manera oportuna, una transcripción de la prueba oral.

Por otro lado, el 4 de diciembre de 2019, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia presentaron su *Alegato del querellante-recurrido*.

Ahora bien, no fue hasta el 5 de febrero de 2020, que PRLP Properties presentó una *Moción sometiendo transcripción*. El 18 de febrero de 2020, presentó su *Alegato Suplementario*.

Así las cosas, el caso quedó perfeccionado, por lo que procedemos a resolver.

II

La Sección 4.5 de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 38-2017⁵, establece el alcance de la revisión judicial de una determinación administrativa. A saber: 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 de expediente; y, (3) si las

⁵ A pesar de que la citada Ley derogó la antigua Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 3 LPRA sec. 2101 *et seq.*, el principio de revisión judicial no ha variado.

conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio no tenemos limitación revisora alguna.

No obstante, si bien las conclusiones de derecho de una agencia son revisables en todos sus aspectos por los tribunales, ello no significa que el tribunal las puede descartar libremente, ya que estas merecen deferencia. *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 907 (1999). Cónsono con ello, es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. *The Sembler Co. v. Mun. de Carolina*, 185 DPR 800, 821 (2012). Debido a que toda sentencia o determinación administrativa está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude a este Tribunal de Apelaciones tiene el deber de colocar a este foro en posición de conceder el remedio solicitado. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005).

De otra parte, al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la **razonabilidad** de la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013). Por ello, los tribunales debemos limitar nuestra intervención al evaluar la razonabilidad de las decisiones administrativas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 432 (2003). “En caso de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia, y no sustituir su criterio por la de ésta”. *Íd.*

En su consecuencia, la revisión judicial de determinaciones administrativas ha de limitarse a evaluar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004). En ese sentido, la parte que impugna judicialmente las determinaciones de hechos de una agencia administrativa tiene el peso de la prueba para demostrar que estas no están basadas en el expediente o que las conclusiones a las que llegó la agencia son irrazonables. *Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi*

Motors, 161 DPR 69, 77 (2004); véase, además, *Rolón Martínez v. Superintendente de la Policía*, 201 DPR 26, 58-59 (2018).

III

En el caso ante nuestra consideración, la parte peticionaria hizo diversos señalamientos de error referente a la *Resolución* emitida por el DACo el 24 de junio de 2019. Por estar intrínsecamente relacionados, atenderemos los primeros tres señalamientos de error en conjunto. No obstante, adelantamos que a PRLP Properties no le asiste la razón. Veamos.

En síntesis, la parte recurrente planteó que el foro recurrido erró al determinar que había incumplido con su responsabilidad contractual para con el Sr. Méndez y la Sra. Gracia, y que, consecuentemente, había errado al ordenarle reemplazar los gabinetes de cocina por unos nuevos, so pena de compensar a la parte recurrida por la cantidad de \$18,955.00. Lo anterior, debido a que PRLP Properties propone que la única parte responsable ante el Sr. Méndez y la Sra. Gracia es Interspace.

En primer lugar, debemos recalcar que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial. Cónsono a lo anterior, al momento de ejercer nuestra función revisora, el criterio rector será la razonabilidad de la determinación recurrida.

En lo que nos compete, PRLP Properties alegó que la controversia ante nos se limitaba a la interpretación del derecho aplicable, pues no existe controversia alguna sobre los hechos. Es decir, esta arguyó que las conclusiones de derecho realizadas por el DACo eran irrazonables y contrarias a lo establecido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Según mencionado, la parte recurrida suscribió un contrato de compraventa con PRLP Properties sobre la residencia en cuestión, con la condición de que la aquí recurrente reemplazara los gabinetes existentes en la cocina, por unos nuevos. Lo anterior, debido a que los gabinetes originales de la residencia tenían polilla. Inclusive, para hacer constar ese acuerdo, la parte recurrente, por conducto de su representante autorizado,

suscribió una carta, el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa, en la que consignó lo acordado.

No cabe duda de que el Sr. Méndez y la Sra. Gracia adquirieron la propiedad bajo el supuesto de que PRLP Properties cumpliría con las condiciones pautadas. En particular, con el reemplazo de los gabinetes.

Como parte del acuerdo mencionado, PRLP Properties contrató a Interspace para que realizara la labor del reemplazo de los gabinetes. No obstante, luego de varios trámites y dilaciones, la parte recurrida, al evaluar el trabajo realizado, se percató de que los gabinetes de la cocina seguían sufriendo de polilla. Finalmente, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia reclamaron tanto a PRLP Properties como a Interspace. En particular, le solicitaron a Interspace que removiera todos los gabinetes e instalara unos nuevos sin polilla, según se le había prometido. Debemos puntualizar que, según surge del expediente, Interspace, al momento de la instalación de los nuevos gabinetes, se equivocó e instaló partes del gabinete original infectado de polilla.

Por su parte, Interspace se negó a remover la totalidad de los gabinetes y a instalar unos nuevos. Como alternativa, propuso sufragar una fumigación para exterminar la polilla. El Sr. Méndez y la Sra. Gracia se negaron a aceptar tal alternativa, pues PRLP Properties le había garantizado la instalación de gabinetes nuevos libres de polilla.

Conforme a lo anterior, no existe duda de que los “nuevos” gabinetes contenían polilla, pues así lo reflejó la segunda inspección realizada por el investigador del DACo. Ahora bien, PRLP Properties aduce que su único compromiso estribaba en sufragar los gastos de la persona o entidad encargada de instalar los nuevos gabinetes, es decir, Interspace. Respecto a este particular, se desprende del expediente que PRLP Properties costó la instalación de los gabinetes, en específico, \$18,955.00. Inclusive, al momento de la presentación de la querrela, PRLP Properties no adeudaba cantidad alguna a Interspace.

Ahora bien, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia suscribieron un contrato con PRLP Properties exclusivamente. Es decir, estamos ante un acuerdo bilateral. Dicho acuerdo exigía que el aquí recurrente reemplazara los gabinetes de la cocina por unos nuevos, que estuviesen libres de polilla, cosa que no sucedió. Debemos apuntar que la responsabilidad de PRLP Properties ante la parte aquí recurrida no se refería a la contratación de un tercero y a pagar por el reemplazo de los gabinetes de la cocina. Por tanto, las alegaciones de la parte recurrente, además de erradas, conllevan evadir el cumplimiento de un acuerdo contractual válido, exigible y con fuerza de ley.

Reiteramos que el Sr. Méndez y la Sra. Gracia contrataron con PRLP Properties, **no** con Interspace. La única parte que llegó a un acuerdo con Interspace fue la aquí recurrente. Es decir, para todos los efectos prácticos, Interspace figura como un tercero en la relación bilateral existente entre los recurridos y PRLP Properties. Asimismo, huelga puntualizar que coincidimos cabalmente con lo expresado por la agencia recurrida a estos efectos:

[...] PRLP Properties tenía la prerrogativa de cumplir con su responsabilidad contratando a un tercero y decidió contratar a Interspace. Si Interspace incumplió con la relación contractual que tenía con PRLP, las partes afectadas deberán presentar una causa de acción en el foro con jurisdicción para dilucidar dicha controversia. **Nada impide que se lleve un proceso de nivelación entre comerciantes. Pero dicha alegación no puede ser utilizada como subterfugio para que PRLP no le responda al Querellante por el acuerdo pactado. PRLP no puede evadir su responsabilidad simplemente alegando que cumplió con su obligación porque contrató a un tercero para que cumpliera con el acuerdo que PRLP suscribió con el Querellante. Es responsabilidad de PRLP asegurarse de que su compromiso con el Querellante haya sido cumplido de manera satisfactoria. No podemos olvidar que PRLP logró vender la residencia prometiéndole al Querellante que iba a tener unos gabinetes nuevos y libres de polilla.** Nuestro Código Civil es claro en establecer que, al momento de perfeccionarse un contrato, las partes envueltas no solo vienen obligado [sic] a cumplir con lo expresamente pactado, sino que también deben cumplir con todas [las] consecuencias que emanan de la buena fe y la ley. **PRLP no cumplió satisfactoriamente con su obligación y por consiguiente procede conceder un remedio a favor del Querellante.**

Apéndice del recurso, a la pág. 41. (Énfasis nuestro).

Ahora bien, PRLP Properties aduce que la determinación del DACo es contraria a la jurisprudencia aplicable. En particular, hace referencia a la decisión del Tribunal Supremo de Puerto Rico en *José A. Ortiz Rolón v. Armando Soler Auto Sales, Inc.*, op. de 4 de junio de 2019, 2019 TSPR 109, 202 DPR ___. Respecto a esta, plantea que el DACo debió haber provisto un remedio integral basado en la “relación tripartita” de las partes. Es decir, que el DACo tenía la facultad para conceder un remedio completo, en el cual se adjudicara responsabilidad a Interspace, en vez de sugerir que el aquí recurrente instara una acción civil independiente en contra del presunto tercero.

En primer lugar, la situación de hechos en *José A. Ortiz Rolón v. Armando Soler Auto Sales* es distinguible de la de autos. A su vez, los fundamentos que dieron paso a la determinación del Tribunal Supremo representan un análisis indispensable al momento de comparar dicho caso con el de autos. Nos explicamos.

En *Ortiz Rolón*, el Tribunal Supremo distinguió las consideraciones sobre las cuales traer a un tercero **no implica una demora innecesaria en el procedimiento administrativo** y, por el contrario, puede resultar provechoso. Entre los factores a tomar en consideración está el hecho de que el propio querellante o la agencia, en lo aquí pertinente DACo, estime necesario o conveniente la inclusión del referido tercero para brindar un remedio completo, ágil, eficiente y costo efectivo.

En el caso ante nuestra consideración, tal cual sucedió en *Ortiz Rolón*, los querellantes incluyeron a un tercero en su querella. En *Ortiz Rolón*, el DACo consideró conveniente y necesario la inclusión de terceros (Scotiabank y MAPFRE) **con el propósito de proteger los intereses del consumidor**. La aceptación de la inclusión de uno de los terceros (Scotiabank) en el referido pleito respondió a que la ley aplicable a la controversia, la *Ley de Ventas a Plazos y Compañías de Financiamiento* (Ley Núm. 68-1964), establecía una relación tripartita entre el cesionario del contrato y el vendedor original. En ese caso también mediaba un

contrato de fianza, que conllevaba la inclusión de un tercero adicional, la fiadora MAPFRE. Por tanto, en el precitado caso, la inclusión de terceros no solo estaba avalada por la legislación aplicable y por un contrato de fianza, sino que el DACo determinó que tal inclusión resultaba favorable para la resolución eficaz del pleito y en beneficio del consumidor querellante.

Por su parte, el Tribunal Supremo, al analizar las particularidades de la relación entre las entidades mencionadas, decidió no interferir con la deferencia que merecen las agencias administrativas, distinguiendo el referido caso de precedentes anteriores⁶. A tales efectos, destacamos el siguiente fragmento de lo enunciado en *Ortiz Rolón*:

Recordemos que las interpretaciones de una agencia de los estatutos que administra y de los cuales es responsable de su cumplimiento merecen deferencia judicial. *Martínez v. Rosado*, supra, pág. 589. En esta controversia, la orden que el DACo realizó se circunscribió a viabilizar la restitución de todas las prestaciones, remedio que puede conceder por autoridad de ley, además del peritaje técnico necesario, y que estuvo enmarcado dentro del remedio que decretó a favor del consumidor.

(Subrayado omitido).

Ahora bien, aquí, el Sr. Méndez y la Sra. Gracia incluyeron en su querrela a Interspace. No obstante, y a diferencia del precedente antes citado, el contrato que delimita las prestaciones en juego se limitaba exclusivamente a PRLP Properties y al Sr. Méndez y la Sra. Gracia. Estos últimos cumplieron con su parte de la prestación, sin embargo, la aquí recurrente faltó a su responsabilidad de proveerle unos gabinetes nuevos libres de polilla. Por otro lado, en este caso, el DACo determinó que, en aras de proveerle un remedio ágil y así vindicar los derechos del consumidor, el remedio eficiente era que PRLP Properties cumpliera satisfactoriamente con su obligación, conforme a lo dispuesto en nuestro Código Civil y a la buena fe contractual.

⁶ Nos referimos a los precedentes establecidos en *Pérez Ríos v. Hull Dobbs*, 107 DPR 834 (1978), y *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582 (2005).

Recalcamos que “[e]l proceso administrativo tiene el objetivo de que se le responda inmediatamente al consumidor. Las responsabilidades entre esas otras partes pueden ser dilucidadas si ellos lo desean, mediante litigación ordinaria.” *Pérez Ríos v. Hull Dobbs*, 107 DPR 834, 841 (1978). (Énfasis nuestro). Además, no podemos perder de perspectiva que el DACo es la agencia que cuenta con el peritaje necesario para vindicar los derechos de los consumidores de una forma agresiva y firme. A raíz de lo anterior, surge la importancia de la deferencia administrativa.

De otra parte, insistimos en que, de PRLP Properties entender que Interspace incumplió con el acuerdo suscrito entre ellos dos, puede instar un pleito civil independiente. “[L]a inclusión de un tercero sería mandatorio si su exclusión le privase de su día en corte”. *Íd.* Ese no es el caso en la situación ante nuestra consideración.

En fin, del análisis antes provisto no resta duda de que a PRLP Properties no le asiste la razón en sus primeros tres señalamientos de error.

Con relación al cuarto y último señalamiento de error, PRLP plantea escuetamente que la imposición de honorarios de abogado por la cantidad de \$1,000, a favor de la parte recurrida, resulta improcedente, pues ella no incurrió en temeridad alguna. Le asiste la razón.

Si bien PRLP no planteó tal error en su solicitud de reconsideración ante la agencia⁷, no cabe duda de que el Juez Administrativo debía haberse dejado llevar por lo dispuesto en la Regla 44 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Así lo dispone expresamente el Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, conocido como *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* del DACo (Reglamento).

En su Regla 24, el Reglamento dispone que las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia de Puerto Rico no serán de estricta aplicación a las vistas administrativas, a menos que el funcionario que

⁷ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 47-61.

presida la vista estime necesario aplicarlas “para llevar a cabo los fines de la justicia.”

De otra parte, la Regla 27.3 del Reglamento provee para que el DACo imponga a la parte perdidosa el pago de las costas y honorarios de abogado; ello, conforme a la Regla 44 de las de Procedimiento Civil. Además, la Regla 27.4 del Reglamento provee para que el querellado perdidoso, si ha incurrido en temeridad, sea sancionado con la imposición de honorarios y otros gastos.

Así pues, no cabe duda de que, para que proceda la imposición de honorarios de abogado a la parte perdidosa ante el DACo, se requerirá una determinación de temeridad. Tal conclusión no está contenida en la *Resolución* objeto de este recurso, por lo tanto, procede la revocación de la imposición de los honorarios de abogado a favor de la parte aquí recurrida.

Sin más preámbulos, debido a que toda sentencia o determinación administrativa está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude a este Tribunal tiene el **deber de colocar a este foro en posición de conceder el remedio solicitado**. Sin embargo, PRLP Properties no demostró que el DACo hubiese actuado de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. Por ello, procede confirmar la *Resolución* impugnada, aunque modificada a los efectos de eliminar la partida de \$1,000, en concepto de la imposición de honorarios de abogado.

IV

Por todo lo antes expuesto, procede modificar la *Resolución* emitida el 26 de junio y notificada el 27 de junio de 2019, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), Región de Caguas, para eliminar la imposición de la partida de \$1,000, en concepto de honorarios de abogado, y, así modificada, se confirma la misma.

Notifíquese.

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