

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

LYDIA OQUENDO ROSADO

Querellante-Recurrida

Vs.

RAIMUNDO RIVERA  
RODRÍGUEZ H/N/C RAY'S  
REAL ESTATE

Querellado-Recurrente

KLRA201900694

Revisión  
Administrativa  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.:  
SAN-2019-0004179

Sobre: Bienes  
Raíces (Ley  
Núm. 10 de 26 de  
abril de 1994,  
según enmendada)

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

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de octubre de 2020.

El Sr. Raimundo Rivera Rodríguez, h/n/c Ray's Real Estate (señor Rivera) solicita que este Tribunal revise la *Resolución* que emitió el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). En esta, el DACO declaró ha lugar la *Querella* que instó la Sra. Lydia Oquendo Rosado (señora Oquendo) en contra del señor Rivera sobre prácticas engañosas y devolución de depósito.

Se confirma la determinación del DACO.

**I. Tracto Procesal**

El 22 de enero de 2019, la señora Oquendo instó una *Querella* ante el DACO. Alegó que, el 25 de octubre de 2018, entregó al señor Rivera un cheque de \$3,000.00 como depósito para una propiedad inmueble, según el *Contrato de Opción de Compraventa (Contrato)*. Sostuvo que, posteriormente, acudió a una entidad bancaria para solicitar un préstamo hipotecario y supo que la

propiedad está localizada en una zona catalogada como "Área Inundable". Arguyó que el señor Rivera incumplió con su responsabilidad de informarle sobre tal situación. Solicitó la devolución del depósito y la resolución del *Contrato*.

En su *Contestación a Querella*, el señor Rivera alegó que la señora Oquendo incumplió con el *Contrato*. Argumentó que no ocultó que la propiedad está localizada en una zona inundable. Especuló que la señora Oquendo se arrepintió de comprar la propiedad y se retiró del negocio cuando se denegó su solicitud de una rebaja de \$5,000.00.

El 7 de mayo de 2019, el DACO celebró una vista administrativa. Ambas partes comparecieron. Posteriormente, el 30 de agosto de 2019,<sup>1</sup> el DACO emitió una *Resolución*. A base de la prueba testifical y documental, consignó 15 determinaciones de hechos:

1. La parte querellante se identifica como Lydia Oquendo Rosado, soltera y con dirección en la E-17 CALLE UNION EXT LA INMACULADA TOA BAJA PR 00949.
2. La parte querellada se identifica como Raimundo Rivera Rodríguez h/n/c (d/b/a) Ray's Real Estate, Corredor de Bienes Raíces con dirección postal en PO BOX 12056 SAN JUAN PR 00914. Este ha sido buscado en el Registro de Corredores de Bienes Raíces de nuestro Departamento, pero no ha sido localizado. Solamente se ha encontrado registrado en el Departamento de Estado.
3. La querellada redactó un Contrato de Compraventa, en el cual compareció la parte querellante como comprador, de un bien inmueble sito en CALLE 42 SE #1227 REPARTO METROPOLITANO. El contrato fue firmado el 25 de octubre de 2018.
4. El valor de la propiedad era de \$95,000.00. Al momento de otorgarse el contrato, la parte querellante hizo entrega de un cheque al querellado y

---

<sup>1</sup> Se notificó el 3 de septiembre de 2019.

corredor de bienes raíces, por la cantidad de \$3,000 00, los cuales serían aplicables al total del valor de la propiedad.

5. Como parte de los procedimientos de realizar la compraventa del inmueble, la querellante acudió a Trust Mortgage entidad bancaria para gestionar un préstamo hipotecario.
6. Durante las gestiones del préstamo, le fue notificado a la querellante, a través del banco, que la propiedad se encontraba en una zona inundable, por lo cual le era requerido un seguro a tales efectos.
7. Al [la] querellante advenir en conocimiento, de que la propiedad que pretendía adquirir estaba en una zona inundable, por lo que necesitaba una cotización de seguro para ello, [la] querellante se retractó del negocio.
8. [La] [q]uerellante le manifestó al querellado mediante llamada telefónica, que ante ese dato sobre la zonificación de la propiedad, desconocido por la querellante al momento del contrato, no quería continuar con la compra.
9. [El] [q]uerellado nunca informó a la querellante, previo a la firma del contrato, que la propiedad estaba situada en una zona calificada como inundable.
10. Para el 23 de noviembre de 2018, [la] querellante le envió un comunicado escrito [al] querellado, donde formalmente le manifestaba su decisión de desistir de la compra y la solicitud de la devolución de su dinero.
11. Para el 4 de diciembre de 2018, [el] querellado le cursó una carta a la querellante, donde en síntesis le indicaba, que recapacitara sobre su desistimiento y que la zona de Reparto Metropolitano, nunca se había inundado.
12. Para el 26 de diciembre de 2018, [la] querellante le cursó una segunda carta al querellado, la cual fue notificada por correo certificado con acuse de recibo, pero ésta nunca fue reclamada por el Sr. Raimundo Rivera.
13. Para el 11 de enero de 2019, [la] querellante presentó su reclamo y el 22 de enero fue radicada la Querrela ante el Departamento. [La] [q]uerellante solicita la devolución del dinero pagado como depósito.

14. Las partes fueron citadas a una vista administrativa y la misma fue celebrada el 7 de mayo de 2019. Ambas partes comparecieron y presentaron sus pruebas.
15. [El] [q]uerellado ha manifestado para récord, que entiende no estar obligado a manifestarle a su cliente, sobre el dato de zona inundable.

Por lo cual, el DACO concluyó que el señor Rivera omitió divulgar que la propiedad está localizada en una zona inundable. Indic  que, conforme al *Reglamento contra Prácticas y Anuncios Engañosos, infra*, se trató de un dato esencial que, de haberlo conocido, la señora Oquendo no hubiese pactado la compraventa. Declaró haber lugar la *Querella* y orden  la devolución del depósito, más los intereses correspondientes.

En desacuerdo, el señor Rivera solicitó la reconsideración. Sin embargo, transcurrió el término sin que el DACO se expresara sobre la misma, por lo que el señor Rivera presentó una *Peticion de Revisión Judicial* e indicó:

ERRÓ EL DACO AL RESOLVER QUE [EL SEÑOR RIVERA] NUNCA INFORMÓ A LA [SEÑORA OQUENDO] PREVIO A LA FIRMA DEL CONTRATO, QUE LA PROPIEDAD ESTABA SITUADA EN UNA ZONA CALIFICADA COMO INUNDABLE.

ERRÓ EL DACO AL RESOLVER QUE [EL SEÑOR RIVERA] LE OCULTÓ A LA [SEÑORA OQUENDO] QUE LA PROPIEDAD ESTABA EN ZONA INUNDABLE.

Por su parte, la señora Oquendo no presentó su oposición al recurso dentro del término reglamentario. Conforme autoriza la Regla 7 (B) (5) del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, se prescinde del escrito de la señora Oquendo. Con el beneficio de la comparecencia del señor Rivera, se resuelve.

## **II. Marco Legal**

### **A. Revisión Administrativa**

La Sección 4.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico

(LPAU), 3 LPRA sec. 9672, autoriza la revisión judicial de las decisiones de las agencias administrativas. Este Tribunal puede conceder el remedio solicitado o cualquier otro remedio que considere apropiado. 3 LPRA sec. 9676.

La revisión judicial permite asegurar que las actuaciones de los organismos administrativos están de acuerdo con las facultades que legalmente les fueron concedidas. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015 (2008). Particularmente, este Tribunal puede evaluar si los foros administrativos cumplieron con los mandatos constitucionales que gobiernan su función. Entre estos, que respeten y garanticen los requerimientos del debido proceso de ley que tienen las partes. *Íd.*, pág. 1015.

Con respecto al estándar de revisión, nuestro Foro Judicial Máximo estableció que se debe deferencia a las determinaciones administrativas. Es decir, este Tribunal no debe reemplazar el criterio especializado de las agencias por el suyo. *López Borges v. Adm. Corrección*, 185 DPR 603, 626-627 (2012). Esta deferencia se ofrece en atención a la experiencia y pericia que se presume que tienen las agencias administrativas para atender y resolver los asuntos que le fueron delegados. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117 (2019). Por ende, este Tribunal está obligado a diferenciar entre las cuestiones de interpretación estatutaria, el área de especialidad de los tribunales, y las cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 78 (2004). Ello, debido a que las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsistirá

mientras no se produzca suficiente prueba para derrotarla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).

Ahora bien, la regla de deferencia no es absoluta y los tribunales no pueden, bajo el pretexto de deferencia, imprimirle un sello de corrección a las determinaciones o interpretaciones administrativas que sean irrazonables, ilegales o contrarias a derecho. Las determinaciones administrativas deben evaluarse bajo un estándar de razonabilidad. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, supra*. La razonabilidad es el criterio rector de la revisión judicial. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005). Por lo cual, la revisión judicial se limita a evaluar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal o irrazonable, de forma que sus acciones constituyen un abuso de discreción. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, supra; Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 35 (2018); *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004); *Mun. de San Juan v. J.C.A.*, 152 DPR 673, 746 (2000). La intervención judicial también ocurre cuando la decisión no se fundamenta en la evidencia sustancial que obra en el expediente, o si la agencia se equivocó en la aplicación del derecho. *Rolón Martínez v. Supte. Policía, supra*.

En suma, el alcance de la revisión de las determinaciones administrativas se ciñe a determinar: 1) si el remedio que concedió la agencia fue el apropiado; 2) si las determinaciones de hecho de la agencia se basaron en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y 3) si las conclusiones de derecho fueron las correctas. *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003); *Rolón Martínez v. Supte.*

*Policía, supra; Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde, supra; 3 LPRA sec. 9675.*

**B. Reglamento Núm. 8599**

El *Reglamento Contra Prácticas y Anuncios Engañosos*, Reglamento Núm. 8599 de 28 de mayo de 2015 (Reglamento), se creó con el propósito de proteger a los consumidores de las prácticas y anuncios que creen o tiendan a crear una apariencia falsa o engañosa sobre bienes o servicios ofrecidos en el comercio. Regla 1 del Reglamento. A su vez, prohíbe las prácticas y anuncios engañosos con el fin de establecer un clima de confianza y respeto entre los comerciantes y los consumidores. *Íd.*

En lo pertinente, la Regla 7 (B) del Reglamento enumera como práctica engañosa:

1. Representar o expresar un hecho o una oferta si tal declaración es engañosa o falsa, o posee la tendencia o capacidad para confundir, o si no se tiene la información suficiente para sustentarla, o se ocultare un dato relevante. (Énfasis suplido).

Cónsono, la Regla 5 (L) del Reglamento define un dato relevante como "aquel que de divulgarse podría influenciar a los consumidores a adquirir o no el bien o servicio anunciado; o a realizar o no el acto que señala o parece señalar el anuncio o práctica".

Por último, la Regla 28 del Reglamento establece que el comerciante no podrá negarse a la devolución del precio pagado por el consumidor cuando el bien vendido, entre otros, adolezca de algún defecto y no cumpla con las representaciones que fueron divulgadas y que motivaron al consumidor a contratar con un comerciante.

**III. Discusión**

En suma, el señor Rivera alega que el DACO erró al determinar que le ocultó a la señora Oquendo que la

propiedad está localizada en una zona inundable. Señala que el *Contrato* establece que la propiedad se vende "As is", es decir, tal y como está y en su localización. Argumenta que el *Contrato* contiene una cláusula que exime al corredor de bienes raíces de cualquier responsabilidad por, entre otras cosas, la zonificación. Sostiene que la señora Oquendo inspeccionó la propiedad en tres ocasiones y que se le informó que estaba en una zona inundable.

De entrada, es necesario señalar que, a pesar de que el señor Rivera ataca la apreciación de la prueba que efectuó DACO, no presentó la transcripción de la misma. Conforme se indicó, el DACO fundamentó su determinación en la prueba documental y testifical. Más, el señor Rivera razona que los documentos que acompañaron su recurso son suficiente para controvertir las determinaciones del DACO. No tiene razón.

Según se relató, la señora Oquendo suscribió un *Contrato* con el señor Rivera para adquirir una propiedad inmueble. Al momento de la otorgación del *Contrato*, la señora Oquendo emitió un cheque a favor del señor Rivera por la cantidad de \$3,000.00 como depósito.

Conforme el DACO creyó, al comenzar sus gestiones para adquirir un préstamo hipotecario, Trust Mortgage notificó a la señora Rivera, por primera vez, que la propiedad está localizada en una zona inundable. Ante ello, le indicó que necesitaba un seguro.

Según demuestra la prueba documental, a base de tal información, la señora Oquendo se comunicó con el señor Rivera para resolver el *Contrato*. Nótese que la señora Oquendo se comunicó con el señor Rivera en varias ocasiones para solicitar la devolución del dinero que

entregó por concepto del depósito. Estas comunicaciones resultaron infructuosas.

Como se indicó, se entiende que una parte incurre en prácticas o anuncios engañosos cuando oculta un dato relevante al comprador. Un dato relevante se refiere a aquella información sin la cual una parte no hubiese tomado una decisión informada, o aquella que hubiese influenciado en la toma de decisiones sobre el negocio.

En efecto, la localización de una propiedad en una zona inundable y el requerimiento de un seguro adicional para atender tal situación constituye un dato relevante que hubiera influenciado las decisiones de la señora Oquendo. Por tanto, el DACO --correctamente-- concluyó que la omisión de tal información forzó a la señora Oquendo a tomar una decisión que no estuvo informada.

Sin embargo, el señor Rivera sostiene que el *Contrato* le exime de responsabilidad y que informó a la señora Oquendo que la propiedad está localizada en una zona inundable. Un examen del *Contrato* refleja que no existe manifestación alguna sobre la categoría de zonificación de la propiedad. Entiéndase, el *Contrato* no informa a la señora Oquendo que la propiedad en negociación está en un área inundable. Además, contrario a lo que argumenta el señor Rivera, no se trata de un asunto de responsabilidad del corredor de bienes raíces, sino de la resolución de un contrato y la devolución de las contraprestaciones. Por ende, la letra del *Contrato* va en línea con la determinación del DACO.

Por último, el señor Rivera alega que la señora Oquendo inspeccionó la propiedad en tres ocasiones y que, antes de otorgar el contrato, se le informó que la propiedad está localizada en una zona inundable.

Como se indicó, el señor Rivera insistió en que la prueba documental era suficiente para sustentar sus alegaciones. No obstante, esta no evidencia la versión de las incidencias de las tres inspecciones o que la señora Oquendo tuviera conocimiento de la zonificación de la propiedad previo a gestionar el préstamo hipotecario. Se desprende que ello fue objeto de un juicio valorativo por parte del DACO y el señor Rivera no puso a este Tribunal en posición de intervenir con la adjudicación de credibilidad que efectuó la agencia administrativa. Como se sabe, en el ordenamiento que rige, meras alegaciones no hacen prueba.

De nuevo, la revisión judicial se circunscribe a determinar si la agencia administrativa actuó de forma irrazonable, con prejuicio o parcialidad. En ausencia de esto, este Tribunal debe deferencia a la pericia de la agencia y a la adjudicación del ente que celebró la vista. A juicio de este Tribunal, la *Resolución* está anclada en el expediente administrativo. El señor Rivera no rebatió la presunción de corrección que cobija a las determinaciones administrativas. Tampoco demostró de manera alguna que la actuación de la agencia hubiese sido arbitraria, caprichosa, parcializada o irrazonable.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la determinación del DACO.

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

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