ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ROBERTO C. GÓMEZ SÁNCHEZ **RECURRIDA** v. GOLDEN PLANTATION INVESTMENT, LLC **RECURRENTE**	KLRA201900736	Revisión administrativa procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor Caso Núm. BAY-2017-0000201 Sobre: COMPRAVENTA DE VIVIENDA A DESARROLLADOR (LEY NÚM. 30 DE 13 DE JUNIO DE 1967, SEGÚN ENMENDADA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2020.

Golden Plantation Investment, LLC., en adelante Golden o la parte recurrente, comparece ante nos, mediante recurso de revisión administrativa. Cuestiona la determinación administrativa emitida en su contra, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Los hechos facticos relativos a la controversia son los siguientes.

I

Roberto C. Gómez Sánchez, en adelante, señor Gómez Sánchez o el recurrido, presentó el 22 de febrero de 2017, una querella ante DACO, contra la recurrente Golden Plantation Investment, LLc. Sostuvo en la misma que le había comprado al desarrollador, una residencia en la Urbanización Hacienda El Pilar, el 15 de diciembre de 2015. Explicó que, en agosto y octubre de 2016, el talud detrás de su residencia cedió. Afirmó, que en una segunda ocasión, amenazó su seguridad y la de sus mascotas.

Expuso que, personal de la División de Manejo de Emergencia y Planificación del Municipio de Toa Alta inspeccionó el deslizamiento y concluyeron que el corte que la desarrolladora le dio al talud es de una inclinación mayor a los 45 grados lo que ocasiona que, ante un evento de fuertes lluvias el terreno se deslice. O sea, aseveró que la causa del deslizamiento del talud era debido a que la inclinación que se le dio al corte no era la adecuada. Por último, sostuvo que había tratado de comunicarse con el desarrollador, vendedora, inversionista en varias ocasiones, pero estos no le habían respondido. Solicito la construcción de un muro de contención o sistema de retención para corregir el problema a costo del desarrollador, compensación por los daños sufridos y la retención de la fianza del desarrollador.[1]

Por su parte, el recurrente contestó la querella e informó haber adquirido el proyecto el 12 de julio de 2013, de la Desarrolladora Luz Patria. Sostuvo que adquirió 2 casas terminadas y 3 unidades más que se encontraban un 60% terminadas, además de 5 solares listos para construir. Afirmó que las calles y las aceras estaban construidas en hormigón. Arguyó que no se habían hecho movimientos de tierra y que el talud objeto de la controversia no era parte de la finca adquirida. Con su contestación, acompañó copia de escrituras, *plot plan* y foto de área.

El 8 de marzo de 2018 un inspector de DACO visitó la propiedad del recurrente en aras de preparar un informe. Surge del Informe de Inspección de Construcción, notificado el 31 de mayo de 2018, que el recurrente no compareció a tal inspección.[2] La parte recurrente asegura en su escrito no haber recibido copia de este.

---

[1] Véase apéndice, Formulario Presentación Querella Construcción, páginas 34-38.

[2] Véase apéndice, Resolución del DACO, página 2, inciso 4.

El 11 de julio de 2018, el recurrente presentó Moción para asumir representación legal y sobre otros extremos. En la misma, cuestionó el informe por no cumplir con la regla 14.4 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO, Núm. 8034. En específico, expuso que del escueto informe de una sola página ni siquiera se desprendía si el talud pertenecía a la propiedad del apelado. Igualmente, señaló que el informe tampoco establecía en qué el inspector basaba sus conclusiones; si se había efectuado una mesura de campo o se habían confirmado las colindancias. A su vez, adelantó que presentaría escrito dispositivo ya que el talud no pertenecía a la propiedad de la parte recurrida, ni había sido objeto de desarrollo del proyecto por lo que DACO carecía de jurisdicción sobre la materia.

El 24 de julio de 2018, DACO señaló la vista administrativa para el siguiente 2 de octubre. Dicha vista fue suspendida a petición de la parte recurrida quien interesaba contratar representación legal y no había recibido el informe pericial de su perito.[3] La vista fue señalada para el 23 de enero de 2019, fecha en la que a su vez se re calendarizó para el 10 de mayo de 2019. Este último reseñalamiento fue concedido a petición de la parte recurrente, quien efectuaría un pequeño descubrimiento de prueba sobre la titularidad del terreno.[4] El 1 de febrero de 2019, la parte recurrida solicitó un requerimiento para la producción de documentos que fue contestado por la recurrente el 9 de mayo de 2019, o sea, un día antes de la vista administrativa.[5]

Según expuso el recurrente en su escrito, durante la vista administrativa luego de sometida la prueba por la parte recurrida, el recurrente solicitó una oportunidad para presentar una solicitud

---

[3] Véase apéndice, Anejo 11, página 85.
[4] Véase apéndice, Notificación, Anejo 15, página 90.
[5] El apelante sostiene que no surge de la Resolución de DACO dicho hecho, que por el contrario indica que no cumplió. Claro si es que un día antes no seguramente no se cumple con el reglamento.

de desestimación por insuficiencia de la prueba ("nonsuit"). Indicó que el Juez Administrativo le impidió presentar sus argumentos y concluyó la vista.

Así las cosas, el 31 de mayo de 2019 la parte recurrente presentó ante el DACO una Solicitud de Desestimación Sobre la Prueba, en el cual, según alegó en su escrito, reiteró las irregularidades del proceso administrativo y presentó los fundamentos por los cuales procedía la desestimación de la querella. Con fecha del 12 de junio de 2019, la parte recurrida replicó la solicitud de desestimación sobre la prueba.

El 25 de septiembre de 2019, DACO emitió la Resolución aquí impugnada. Allí ordenó al recurrente que en el término de tres (3) meses reubicara un pozo séptico y construyera un muro de contención de al menos 10 pies de altura en el talud. Advirtió que, de no hacerlo, tendría que pagar a la parte recurrida $81,166.50 para la contratación de un tercero que así lo hiciera. Además, le impuso el pago de $1,450 en daños y gastos, más $2,050 para costas y honorarios de abogado. En su dictamen, DACO no se expreso en cuanto a la solicitud de desestimación sobre la prueba presentada por la parte recurrente y la réplica de la recurrida sobre dicha moción.

Oportunamente, la parte recurrente solicitó la reconsideración de la decisión. Reclamó que la Resolución de DACO era fraudulenta pues no solo se omitieron aspectos procesales, sino que el juez administrativo introdujo elementos que no fueron objeto del procedimiento adjudicativo para forzar su dictamen. Además, arguyó que la Resolución tampoco cumple con la regla 26.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, *supra*, pues las determinaciones de hechos no se ajustan, ni tiene apoyo en el expediente administrativo. De igual forma, sostuvo que el Reglamento Núm. 2268, *Reglamento Para Regular Las Distintas*

Actividades Que Se Llevan A Cabo En El Negocio De La Construcción De Viviendas Privadas En PR había sido infringido, particularmente en la sección 10, inciso j, sub-inciso 11 (e) y (f), pues no se había desfilado prueba alguna que demostrara que existía una práctica indeseable en el ejercicio de la construcción.

Expirado el término para que el foro administrativo acogiera la reconsideración, el 27 de noviembre de 2019 la parte recurrente presentó el recurso que nos ocupa. En esa misma fecha, presentó Moción Para Que Se Autorice La Transcripción De La Prueba Oral Desfilada En La Vista Administrativa.

El 5 de diciembre de 2019, la parte recurrida solicitó la desestimación del recurso de epígrafe por incumplimiento con la Regla 58(B) de este Tribunal. Por su parte, el 6 de diciembre de 2019 la parte recurrente se opuso a dicha solicitud.

Eventualmente, el 19 de diciembre de 2019, emitimos Resolución a DACO para que en el término de cinco (5) días informara si la Resolución impugnada había sido notificada por correo certificado como lo requiere la Ley 38-2017, Sec. 3.14, 3 LPRA sec. 9654. Dentro del término concedido, el DACO compareció e informó que no se desprende del expediente administrativo que la resolución hubiese sido notificada por correo certificado. Igualmente indicó que tampoco surgía del expediente evidencia de que se tal resolución hubiese sido notificada según la sección 3.14 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico.[6]

II

A

La jurisdicción es el elemento esencial que le abroga autoridad a un tribunal para considerar y decidir un caso y sus controversias.

[6] Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017 según enmendada; 3 LPRA sec. 9601 et seq.

S.L.G. Sola-Maldonado v. Bengoa Becerra, 182 DPR 675, 682 (2011); *Asoc. Punta las Marías v. A.R.Pe.*, 170 DPR 253, 263, esc. 3 (2007); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963). La ausencia de jurisdicción trae consigo las siguientes consecuencias. No es susceptible de ser subsanada; las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio. *S.L.G. Sola-Maldonado v. Bengoa Becerra*, supra; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009); *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997). Simple y llanamente cuando no hay jurisdicción lo único que podemos hacer es así declararlo.

De manera que el primer asunto que debemos considerar siempre, aun cuando no se nos haya presentado como error, es si tenemos jurisdicción para atender la controversia. Esto porque cuando atendemos un asunto, ausente la capacidad para actuar, o sea, la jurisdicción, cualquier dictamen será nulo. Habremos malgastado el tiempo y creado derechos ficticios que en el futuro serán desechos, creando más confusión y controversias. Tal proceder dista mucho del verdadero objetivo de la función judicial.

B

La notificación de una determinación administrativa como garantía del debido proceso de ley presupone que esta sea real y efectiva. Para así serlo ha de ajustarse a los preceptos estatutarios aplicables. *Vendrell Lopez v. AEE*, 199 DPR 352, 360 (2017). La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (Ley 38-2017), en la Sección 3.14 dispone que, la resolución

final deberá incluir y exponer separadamente determinaciones de hecho si éstas no se han renunciado, conclusiones de derecho, que fundamentan la adjudicación, la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión según sea el caso. La orden o resolución deberá ser firmada por el jefe de la agencia o cualquier otro funcionario autorizado por ley. La orden o resolución advertirá el derecho de solicitar la reconsideración ante la agencia o de instar el recurso de revisión como cuestión de derecho en el Tribunal de Apelaciones, así como las partes que deberán ser notificadas del recurso de revisión, con expresión de los términos correspondientes. Cumplido este requisito comenzarán a correr dichos términos. (Énfasis nuestro).

Por su parte, la Ley 38-2017 en la sección 3.14, 3 LPRA §9654 sobre Órdenes o Resoluciones Finales establece que: "[l]a agencia deberá notificar con copia simple por correo ordinario **y por correo certificado**, a las partes, y a sus abogados, de tenerlos, la orden o resolución a la brevedad posible, y deberá archivar en autos copia de la orden o resolución final y de la constancia de la notificación. Una parte no podrá ser requerida a cumplir con una orden final a menos que dicha parte haya sido notificada de la misma". Énfasis nuestro.

III.

En el presente caso la notificación de la resolución final del DACO incumplió con los preceptos legales antes citados. Conforme fuera certificado por la propia agencia en su *Moción en Cumplimiento de Orden* del 26 de diciembre de 2019, la resolución recurrida no fue notificada por correo certificado como lo exige la Ley 38-2017, *supra* y la sección 3.14 de la LPAU.

Ha sido reiteradamente establecido que, por imperativo del derecho a un debido proceso de ley, los términos jurisdiccionales para recurrir de una determinación administrativa no pueden

oponerse contra una parte que no ha sido notificada conforme a derecho. *Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property*, 173 DPR 998, 1015.

Hasta tanto el foro administrativo no cumpla con los requisitos de notificación dispuestos en la Ley 38, *supra,* no se activarán los términos para acudir en revisión judicial. En consecuencia, desestimamos el presente recurso por ser prematuro.

Advertimos al Departamento de Asuntos del Consumidor que deberá aguardar a la remisión de los correspondientes mandatos de este tribunal, antes de actuar y cumplir con lo ordenado.

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