

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

Carmen González Gerena y
Edgar M. Lloréns Arrieta

Recurrido

v.

HV Global Management
Corp., y Meridian Financial
Services, Inc.

Recurrente

KLRA202000216

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querrela Núm.
ARE-2018-1235

Sobre:
Pago cuotas de
mantenimiento

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Romero García, la Jueza Méndez Miró y la Jueza Santiago Calderón¹

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de septiembre de 2021.

Comparece HV Global Management Corp. y Meridian Financial Services, Inc. (Hyatt o recurrente), y nos solicitan que revoquemos la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (el DACo o recurrida) el 22 de enero de 2020, notificada por correo ordinario el 22 de enero de 2020, re notificada por correo certificado y ordinario el 5 de febrero de 2020. Mediante esta, el DACo declaró con lugar la querrela presentada, eximiendo al matrimonio Lloréns-González (querellantes) del pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes a su derecho vacacional para los años 2018 y 2019, y hasta que se repare la propiedad objeto de la querrela. Asimismo, ordenó a Hyatt a cesar y desistir de realizar cualquier gestión de cobro relacionada a las referidas cuotas de mantenimiento. Inconforme con dicha determinación, el 24 de

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2021-001 del 5 de enero de 2021, se designó a la Hon. Grisel M. Santiago Calderón en sustitución de la Hon. Nélica Jiménez Velázquez.

febrero de 2020, Hyatt solicitó reconsideración, la cual fue declarada No Ha Lugar.

Contando con la comparecencia de las partes, resolvemos al tenor del Derecho y la jurisprudencia aplicable.

I.

El 11 de julio de 2018, la señora Carmen González Gerena y el señor Edgar Lloréns Arrieta² (querellantes) presentaron la querella ARE-2018-1235, contra Hyatt, ante el DACo. En síntesis, alegaron que poseen un “time share” en el centro vacacional Hacienda del Mar, el cual no han podido utilizar, toda vez que permaneció cerrado desde el paso del Huracán María por Puerto Rico, hasta la fecha de la querella. A tales efectos, solicitaron que se les eximiera del pago correspondiente a las cuotas de mantenimiento en el Club Vacacional Hyatt mientras estén impedidos de su uso.

El 17 de julio de 2018, el DACo notificó la querella al recurrente, y el 24 de julio de 2018 notificó la sesión de mediación, la cual se citó y se celebró el 15 de agosto de 2018, sin embargo, las partes no llegaron a ningún acuerdo. El 10 de abril de 2019, se citó la vista administrativa para el 13 de mayo de 2019, ese mismo día se desestimó la querella por la incomparecencia de la parte recurrida. La parte querellante solicitó reconsideración el 17 de mayo de 2019, por error en la dirección de la notificación. El 23 de mayo de 2019, se dejó sin efecto la resolución emitida, la cual cerraba el caso. El nuevo señalamiento fue notificado para el 14 de agosto de 2019. El inspector del DACo solicitó cancelación de la vista. Se recalendarizó la vista para el 21 de octubre de 2019. El 17 de octubre de 2019, Hyatt presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. El 21 de octubre de 2019, la parte recurrida presentó

² Véase, Apéndice 13 del recurso del Recurrente, en donde se incluye al esposo de la querellante como parte, a través de una enmienda a la Querella con fecha de 15 de agosto de 2018.

Oposición a Moción de Sentencia Sumaria. La vista administrativa fue celebrada el 21 de octubre de 2019, Hyatt sometió propuestas de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.

Celebrada la vista, el DACo emitió una Resolución en virtud de la cual declaró: “*Con Lugar la querrela de epígrafe y se exime a la querellante Carmen González Gerena del pago de la cuota de mantenimiento de su derecho vacacional correspondiente a los años 2018 y 2019. Se ordena a HV Global Management Corp. y Meridian Financial Services, Inc. a que inmediatamente cesen y desistan de realizar cualquier gestión de cobro contra la querellante Carmen González Gerena relacionado a la cuota de mantenimiento de los años 2018 y 2019, y/o cancelen cualquier gestión de cobro ya realizada. Una vez la parte querellada abra nuevamente las operaciones de Hacienda del Mar, lo notificará así a la querellante, quien a partir de dicho momento será responsable del pago de la cuota de mantenimiento correspondiente al año que comiencen a usar su semana/unidad nuevamente*”. Esta Resolución fue emitida el 22 de enero de 2020³ y notificada por correo ordinario el 22 de enero de 2020⁴. El 5 de febrero de 2020, el DACo notificó nuevamente, por correo regular y certificado, la resolución administrativa del 22 de enero de 2020⁵. El 24 de febrero de 2020, Hyatt presentó *Moción de Reconsideración*. El 3 de marzo de 2020, el DACo declaró *No Ha Lugar la Moción de Reconsideración* de Hyatt⁶.

Insatisfecho, Hyatt recurre mediante el presente recurso de Revisión Judicial señalando que la agencia administrativa cometió los siguientes errores:

A. ERRÓ DACO AL EMITIR LA RESOLUCIÓN DEL 22 DE ENERO DE 2020 YA QUE, A ESA FECHA, NO TENÍA JURISDICCIÓN PARA ELLO DADO QUE NO RESOLVIÓ LA

³ Véase, Apéndice HV AP 329- 337, de la revisión judicial presentada por el recurrente.

⁴ Véase, Apéndice HV AP 338, de la revisión judicial presentada por el recurrente.

⁵ Véase, Apéndice HV AP 339, de la revisión judicial presentada por el recurrente.

⁶ Véase, Apéndice HV AP 340- 348, de la revisión judicial presentada por el recurrente.

QUERELLA EN 6 MESES DESDE SU RADICACIÓN Y DADO QUE NO EMITIÓ LA RESOLUCIÓN DENTRO DE LOS 90 DÍAS DESDE LA VISTA ADMINISTRATIVA Y, ADEMÁS LA NOTIFICACIÓN FUE DEFECTUOSA AL NO INDICAR CORRECTAMENTE LA FECHA PARA APELAR.

B. ERRÓ DACO AL DETERMINAR QUE LOS QUERELLANTES NO TIENEN QUE PAGAR LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2018 Y 2019.

C. ERRÓ DACO AL APLICAR LA SECCIÓN 5-103(2) DE LA LEY DE PROPIEDAD VACACIONAL DE PUERTO RICO DE 2016 A UN DERECHO VACACIONAL ESPECÍFICO, CUANDO TENÍA QUE APLICAR LA SECCIÓN 5-103(C)(1)(A) DE LA LEY DE DERECHO DE MULTIPROPIEDAD Y CLUBES VACACIONALES DE PUERTO RICO DE 1995 EN CUANTO A OFRECER INSTALACIONES SUSTITUTAS DURANTE EL PERIODO DE RECONSTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES QUE NO ESTÁN DISPONIBLES.

La parte recurrida se opuso oportunamente al recurso.

II.

-A-

En lo referente al ámbito de nuestra función revisora, nos corresponde determinar: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho efectuadas por la agencia están sostenidas por evidencia sustancial, que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad; y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas⁷.

Las conclusiones de derecho que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia pueden ser revisadas en todos sus aspectos por el tribunal⁸. Sec. 4.5 de la LPAU. Esto no significa que al ejercer su función revisora el tribunal pueda descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio⁹. Los tribunales le reconocen gran peso y deferencia a las interpretaciones y conclusiones hechas por los organismos administrativos de las leyes de las que son custodios¹⁰.

⁷ *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450, 460-461 (1997).

⁸ 3 LPRA sec. 9675. *O.E.G. v. Rodríguez*, 159 DPR 98 (2003).

⁹ *P.R.T.C. v. J. Reg. Tel. de P.R.*, 151 DPR 269, 282 (2000).

¹⁰ *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

El criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia recurrida. Así pues, al realizar su función revisora el tribunal está compelido a considerar la especialización y experiencia de la agencia sobre las cuestiones que tuviera ante sí. Por tanto, en el descargo de su función, deberá caracterizar entre asuntos de discernimiento estatutario o cuestiones de especialización administrativa. No obstante, la deferencia reconocida no equivale a la renuncia de la función revisora del Tribunal en instancias apropiadas y meritorias, como resulta ser cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley¹¹. La deferencia judicial al *expertise* administrativo cede ante una actuación irrazonable o ilegal¹². La interpretación de la agencia también cede cuando la misma produce resultados inconsistentes o contrarios al propósito del estatuto interpretado y a su política pública¹³.

-B-

Un término de cumplimiento estricto es aquel cuya inobservancia puede ser tolerada e incluso, prorrogada siempre y cuando medie justa causa para ello¹⁴. Los Tribunales no gozan de una facultad irrestricta para prorrogar o extender un término de cumplimiento estricto¹⁵.

El Tribunal Supremo autorizó a los Tribunales a eximir a una parte del cumplimiento de un término estricto cuando estén presentes estas dos condiciones:

- (1) que, en efecto, exista justa causa para la dilación y;
- (2) que la parte le demuestre detalladamente al Tribunal las bases razonables que tiene para la dilación; es decir, que la parte interesada acredite de manera adecuada la justa causa aludida¹⁶.

¹¹ *Reyes Salcedo v. Policía*, 143 DPR 85, 95 (1997).

¹² *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

¹³ *Municipio de San Juan v. J.C.A.*, 149 DPR 263, 280 (1999).

¹⁴ *Cruz Parilla v. Departamento de la Familia*, 184 DPR 393 (2012).

¹⁵ *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.*, 150 DPR 560 (2000).

¹⁶ *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84 (2013).

En ausencia de alguna de estas dos condiciones, los Tribunales carecen de discreción para prorrogar los términos de cumplimiento estricto y, por consiguiente, para acoger el recurso presentado ante su consideración.

Es norma reiterada que la jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias¹⁷. En atención a ello, las cuestiones sobre jurisdicción son de carácter privilegiado¹⁸. Ello exige que los tribunales seamos fieles guardianes de nuestra jurisdicción, independientemente el asunto haya sido planteado anteriormente. *Íd.* Además, en nuestro ordenamiento legal la jurisdicción no se presume, pues previo a la consideración en los méritos de un recurso, o una vez cuestionada su jurisdicción, es nuestro deber ministerial evaluar si poseemos jurisdicción, toda vez que ello incide directamente sobre nuestro poder para adjudicar una controversia¹⁹. La ausencia de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada, pues las partes ni el tribunal pueden asumirla²⁰.

Los tribunales no tienen discreción para asumirla donde no la hay. Conforme a ello, el inciso (C) de la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone que el Tribunal de Apelaciones “[p]odrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente”²¹. Uno de los motivos para que el Tribunal de Apelaciones desestime un recurso *motu proprio* es por carecer de jurisdicción. *Íd.*

La Ley Núm. 38 del 30 de junio de 2017, según enmendada, también conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo*

¹⁷ *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 708 (2014).

¹⁸ *Junta de Planificación v. Frente Unido Pro Defensa Del Valle de Lajas*, 165 DPR 445 (2005).

¹⁹ *Carattini v. Collazo Systems*, 158 DPR 345 (2003); *Sociedad de Gananciales v. A.F.F.*, 108 DPR 644 (1979).

²⁰ *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513 (1991).

²¹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

*Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU)*²², rige las reglas y procedimientos ante las agencias administrativas. Asimismo, permite a las agencias crear reglas que permiten la solución informal de los asuntos ante su consideración, sin menoscabar los derechos garantizados por ley²³. A su vez, dicha ley define lo que constituye una “orden o resolución” como “[c]ualquier decisión o acción agencial de aplicación particular que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas específicas, o que imponga penalidades o sanciones administrativas excluyendo órdenes ejecutivas emitidas por el Gobernador”²⁴. El marco doctrinal expuesto resulta trascendental, porque la ausencia de jurisdicción conlleva la nulidad del dictamen emitido, ya que se actúa sin autoridad o poder.

El Capítulo III de la LPAU regula los procedimientos administrativos cuando la agencia proceda a adjudicar formalmente una controversia, excepto en aquellos procedimientos voluntarios de resolución de disputas establecidos por ley o por reglamento²⁵. La LPAU provee que en todo procedimiento adjudicativo formal ante una agencia administrativa se deberán salvaguardar los siguientes derechos: (A) notificación oportuna de los cargos o querellas o reclamos en contra de una parte, (B) derecho a presentar evidencia, (C) derecho a una adjudicación imparcial y (D) derecho a que la decisión sea basada en el expediente²⁶. A su vez, la Sección 3.13²⁷, de la LPAU dispone sobre el Procedimiento Durante la Vista, veamos en específico el inciso (g): *Todo caso sometido a un procedimiento adjudicativo ante una agencia deberá ser resuelto dentro de un*

²² 3 LPRA sec. 9601.

²³ 3 LPRA sec. 9602.

²⁴ 3 LPRA sec. 9603(g).

²⁵ 3 LPRA sec. 9641(a).

²⁶ 3 LPRA sec. 9641.

²⁷ 3 LPRA sec. 9653.

término de seis (6) meses, desde su radicación, salvo en circunstancias excepcionales.

Por su parte, la Sec. 3.14 de la LPAU²⁸ establece que las agencias deben **emitir** sus órdenes o resoluciones finales por escrito “[...] dentro de noventa (90) días después de concluida la vista o después de la presentación de las propuestas determinaciones de hechos y conclusiones de derecho [...]”. La norma es que dichos términos **son de carácter directivo y no jurisdiccional**²⁹. No obstante, la ampliación de dichos términos sólo debe ocurrir en circunstancias excepcionales o por renuncia de las partes³⁰.

Cónsono con lo anterior, la LPAU faculta a las agencias para que estas notifiquen sus decisiones dentro de un término razonable, “aunque hayan transcurrido los noventa días de carácter directivo con los que cuentan para tomar su decisión³¹”. Ahora bien, hasta qué punto se considera que una agencia notificó su determinación dentro de un término razonable, es algo que dependerá de las circunstancias particulares de cada caso³². En ese sentido, deben tomarse en consideración, además del tiempo transcurrido, el daño que pueda haber ocasionado la tardanza a la parte adversamente afectada³³.

En particular, la Sección 4.2 de LPAU³⁴ dispone como sigue:

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. [...].

²⁸ 3 LPRA sec. 9654.

²⁹ Véase, *J. Exam. Tec. Méd. v. Elías et al.*, 144 DPR 483, 494-495 (1997); *Lab. Inst. Med. Ava. v. Lab. C. Borinquen*, 149 DPR 121, 135-136 (1999).

³⁰ *Íd.*

³¹ *O. E. G. v. Román*, 159 DPR 401, 421 (2003)

³² *Íd.*

³³ *Íd.*

³⁴ 3 LPRA sec. 9672.

Una notificación defectuosa no activa los términos para solicitar reconsideración o acudir en revisión judicial³⁵. Con relación a lo anterior, se ha resuelto en reiteradas ocasiones que se incumple con las exigencias del debido proceso de ley cuando no se notifica adecuadamente una determinación administrativa a una parte afectada por ella³⁶. En consecuencia, cualquier procedimiento posterior a la resolución u orden final emitida por parte de una agencia, en que no se haya notificado adecuadamente, carece de eficacia jurídica y viola el derecho de la parte a un debido proceso de ley³⁷.

-C-

De otra parte, la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995³⁸ (Ley 252) se creó con el propósito de establecer un método de reglamentación uniforme y consistente para salvaguardar la industria del turismo y para proteger la calidad de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales de Puerto Rico. Asimismo, busca “proteger la calidad de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales de Puerto Rico y a los consumidores que los compran”³⁹.

El régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional se establecerá mediante instrumento público, el cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Comprende el derecho para usar y ocupar uno o varios alojamientos objeto del contrato o una clase especial de derecho de propiedad respecto a un alojamiento en particular u otro similar, acompañado del derecho de uso y ocupación. Su régimen puede incluir una concesión del derecho

³⁵ *Horizon v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228 (2014).

³⁶ *Molini Gronau v. Corp. PR Dif. Púb.*, 179 DPR 674, 686 (2010).

³⁷ *Comisión de Ciudadanos al Rescate de Caimito v. G.P. Real Property, S.E.*, 173 DPR 998, 1014 (2008).

³⁸ 31 LPRA sec. 1251.

³⁹ *Íd.*

contractual a usar, traspasar o enajenar el derecho especial de propiedad sobre alojamientos individuales⁴⁰.

-D-

No obstante, la Ley de Propiedad Vacacional de Puerto Rico, Ley Núm. 204 de 28 de diciembre de 2016⁴¹, en su sección de *propósito legislativo; alcance*, dispone que esta ley se fundamenta en *proteger la calidad de los planes de propiedad vacacional de Puerto Rico y a los consumidores que los compran, es necesario actualizar la ley que establece procedimientos para la creación, venta, intercambio, promoción y operación de planes de propiedad vacacional; y requerir que todo plan de esta naturaleza localizado u ofrecido para la venta en Puerto Rico, creado o existente, respecto a los alojamientos e instalaciones que estén localizados o sean ofrecidos para la venta en Puerto Rico, estén sujetos a las disposiciones de esta Ley.* (Cita omitida).

Por otro lado, la Ley 204- 2016⁴² tiene el propósito de **derogar la Ley 252-1995, mejor conocida como la “Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico”**, a los *finés de atemperar las disposiciones que regulan la industria de propiedad vacacional, también conocida como industria de tiempo compartido y clubes vacacionales.* (Cita omitida).

-E-

Los Artículos 5 y 6 del Código Civil, 31 LPRa sec. 5 y 6, establecen los principios generales para determinar si una ley ha sido derogada por otra posterior. Estos establecen lo siguiente:

§ 5 Derogación de las leyes

Las leyes sólo se derogan por otras leyes posteriores; y no prevalecerá contra su observancia el desuso, la costumbre, o la práctica en contrario.

Las leyes pueden ser derogadas, o entera[s] o parcialmente, por otras leyes.

⁴⁰ 31 LPRa sec. 1251(a).

⁴¹ *Íd.*

⁴² *Íd.*

§ 6 *Derogación expresa o tácita; derogación de una ley derogatoria*

La derogación es, o expresa o tácita. Es expresa cuando se declara literalmente por una ley posterior; es tácita cuando la nueva ley contiene preceptos que son o contrarios o irreconciliables con los de la ley anterior. La derogación de una ley derogatoria no restablece la primitiva ley derogada.

-F-

En materia de contratos, nuestro ordenamiento jurídico dispone que las obligaciones nacidas de estos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil⁴³. El Artículo 1207 del Código Civil de Puerto Rico⁴⁴, establece que las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes, siempre que estas no sean contrarias a la ley, a la moral ni el orden público⁴⁵. Una vez un contrato queda perfeccionado, las partes quedan obligadas al cumplimiento de lo pactado, así como a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil⁴⁶.

Ahora bien, el Art. 1207 del Código Civil⁴⁷ dispone que las partes en un contrato tienen la libertad para “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Por otra parte, el principio de *pacta sunt servanda*, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil⁴⁸, establece que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Ahora bien, la referida obligatoriedad no solamente existe en los límites expresamente

⁴³ 31 LPRA sec. 2994.

⁴⁴ 31 LPRA sec. 3372.

⁴⁵ *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994); *Plaza del Rey, Inc. v. Registrador*, 133 DPR 188 (1993); *Casiano, Jr. v. Borintex Mfg. Corp.*, 133 DPR 127 (1993).

⁴⁶ 31 LPRA sec. 3375.

⁴⁷ 31 LPRA sec. 3372.

⁴⁸ 31 LPRA sec. 2994, *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012).

pactados en el propio contrato, sino que abarca también “todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210⁴⁹ del Código Civil. Para que un contrato obligue a las partes a su cumplimiento, deben concurrir tres elementos: (1) consentimiento de los contratantes, (2) objeto y (3) causa⁵⁰.

Sin embargo, un contrato debidamente perfeccionado puede ser objeto de modificación por los tribunales bajo ciertas circunstancias, pues estos tienen tal facultad conforme a equidad, teniendo en cuenta “la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos”⁵¹.

En *BPPR v. Sucn. Talavera*⁵² nuestro Tribunal Supremo explica la condición *rebus sic stantibus et aliquo de novo non emergentibus*: Así pues, *Puig Brutau* reconoce que, si bien no debe extrañar que se haya definido la obligatoriedad del contrato a partir de la teoría voluntarista, “tampoco ha de extrañar que en torno a su concepto se hallen agrupadas reglas que extienden, restringen o incluso niegan la eficacia del contrato como debido a un acto de voluntad”⁵³.

*De la equidad romana surge en el ámbito del derecho contractual la llamada cláusula o condición rebus sic stantibus et aliquo de novo non emergentibus. Puig Brutau, op. cit., pág. 353. Aunque no aparezca expresamente en las codificaciones, los sistemas civilistas la han reconocido como corolario a diversos principios de la teoría general de las obligaciones y los contratos, como la buena fe, el abuso del derecho y la equidad contractual*⁵⁴. Como una condición

⁴⁹ 31 LPRA sec. 3375.

⁵⁰ 31 LPRA sec. 3391.

⁵¹ *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 16 (2014).

⁵² 174 DPR, 686, 694,695 (2008)

⁵³ J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. II, Vol. I, pág. 17; *BPPR v. Sucn. Talavera*, *supra*.

⁵⁴ *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 DPR 850, 855 (1979).

implícita y sobreentendida en la contratación, esta doctrina parte del supuesto que los contratos de tracto sucesivo o de cumplimiento aplazado obligan mientras no ocurran cambios importantes en el estado de hechos contemplado por las partes al momento de contratar⁵⁵.

Los siguientes requisitos deben concurrir al momento de evaluar la procedencia de la cláusula *rebus sic stantibus*: (1) ocurra una circunstancia imprevisible como una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso, lo cual es un requisito fundamental; (2) el cumplimiento con las prestaciones del contrato sea extremadamente oneroso, lo cual también es una cuestión de hecho; (3) no se trate de un contrato aleatorio o haya un elemento de riesgo que sea determinante; (4) ninguna de las partes haya incurrido en algún acto doloso; (5) se trate de un contrato de tracto sucesivo o que esté referido a un momento futuro; (6) la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato y que presente un carácter de cierta permanencia, y (7) que una parte invoque la aplicación de la doctrina⁵⁶.

Conforme al principio de la equidad, la cláusula *rebus sic stantibus* atempera la inflexibilidad y severidad del principio de *pacta sunt servanda* recogido en el Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, y le permite al tribunal intervenir en aquellos contratos en los que se laceraría la buena fe o se causaría una injusticia al obligar a su cumplimiento específico⁵⁷.

Es importante destacar que la buena fe contractual no se manifiesta tan sólo al comienzo del contrato o en la fase negocial, sino que está presente mientras dure la relación

⁵⁵ *Íd.*

⁵⁶ *Casera Foods Inc. v. E.L.A., supra*, pág. 856.

⁵⁷ *BPPR v. Sucn. Talavera, supra*.

contractual. Asimismo, las partes “deben adoptar un comportamiento leal en toda fase previa a la constitución de tales relaciones ... [y] deben también comportarse lealmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos”. L. Díez-Picazo, Prólogo, en F. Wieacker, *El principio general de la buena fe* (J.L. Carro, trad.), Madrid, Ed. Civitas, 1982, pág. 12⁵⁸. (Énfasis suplido).

III.

Antes de comenzar la discusión de los errores imputados en el recurso que tenemos ante nuestra consideración, es necesario puntualizar que la querrela que dio origen al caso de autos es la querrela núm. ARE-2018-1235, y es sobre esta que este foro atenderá los argumentos legales presentados por las partes aquí comparecientes. Dicho lo anterior, comencemos a analizar el primer error argumentado por la parte recurrente. Este error gira en torno a si este foro tiene la jurisdicción para resolver la cuestionada revisión judicial. Hyatt alega que, por los múltiples errores cometidos por el DACo durante el proceso adjudicativo administrativo, incluyendo la inadecuada notificación, inciden e imposibilitan la intervención de nuestro Tribunal. Veamos.

Alega la parte recurrente que el DACo, incumplió con los términos establecidos por la LPAU⁵⁹. A su vez, entiende que el DACo se excedió tanto en el término de 6 meses como en el de 90 días. Por lo cual, Hyatt arguye que el DACo perdió jurisdicción sobre la querrela al incumplir con los términos establecidos. No compartimos la conclusión a la que llega Hyatt. Para este Tribunal es necesario detallar que los términos, previamente mencionados, atienden etapas diferentes del procedimiento adjudicativo. El término de 6 meses guarda relación con la duración del procedimiento

⁵⁸ *Íd.*

⁵⁹ 3 LPRA sec. 2163.

adjudicativo ante una agencia, el cual no debe excederse de un término de seis (6) meses, desde su radicación, salvo en circunstancias excepcionales. Por otra parte, el término de 90 días es para que la agencia emita sus órdenes o resoluciones finales por escrito, luego de concluida la vista o después de la presentación de las propuestas determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Ambos términos son de carácter directivo y no jurisdiccional. Esto quiere decir que, *para asegurar que las agencias cumplan con la letra de la ley, el remedio judicial que tiene disponible una parte cuando la agencia no resuelve un caso dentro del término establecido por la LPAU es la presentación de un mandamus, o presentar una moción de desestimación ante la agencia concernida*⁶⁰.

De una detallada revisión del expediente surge que Hyatt no presentó un *mandamus* o moción de desestimación con el fin de exigir el cumplimiento de la LPAU. Por otro lado, es un hecho cierto que el DACo basó su argumentación en que los términos alegados por Hyatt son términos directivos y no unos términos jurisdiccionales para la agencia. Sin embargo, guardó silencio en brindar una justificación por excederse del término de 6 meses. En cuanto a esto, este Tribunal concluye que el error señalado previamente sobre el incumplimiento con los términos de 6 meses y 90 días no fue cometido, esto debido a que Hyatt tenía un remedio adecuado en ley para solicitar la desestimación del caso basado en el incumplimiento del término de 6 meses y, sobre el término de 90 días, el DACo se tardó un (1) día laborable para emitir y notificar la *Resolución*, la cual fue notificada por correo regular.

Así las cosas, Hyatt alega que el DACo notificó defectuosamente *la Resolución del 22 de enero de 2020*, ya que, en la misma, no expresaba correctamente el término para solicitar

⁶⁰ *J. Exam. Tec. Méd. v. Elías et al.*, 144 DPR 483, 495 (1997); *Lab. Inst. Med. Ava. v. Lab. C. Borinquen*, 149 DPR 121, 136 (1999).

reconsideración ni el término para solicitar revisión judicial. Entendemos que el DACo no incidió en dicho error. Al examinar la *Resolución del 22 de enero de 2020*, la misma contiene los apercibimientos para recurrir en alzada y reconsiderar. Reconocemos que el DACo tuvo que notificar nuevamente la *Resolución* previamente mencionada, porque adoleció del defecto de no haberla remitido por correo certificado. No obstante, surge del expediente que, el 5 de febrero de 2020 el DACo notificó por segunda ocasión la *Resolución*, tanto por correo regular y correo certificado. Así pues, los términos para recurrir ante nuestro foro o solicitar reconsideración comenzaron a transcurrir desde el 5 de febrero de 2020, cuando se notificó adecuadamente la *Resolución del 22 de enero de 2020*. Hyatt solicitó *Reconsideración* el 24 de febrero de 2020 con el fin de impugnar y cuestionar el dictamen adverso y, posteriormente, presentó el recurso que está ante nuestra consideración. No surge del expediente que el debido proceso de ley se le hubiese afectado a Hyatt, todo lo contrario, de esta segunda notificación de la *Resolución* tuvo la oportunidad de ejercer los remedios que la ley provee para impugnar la determinación de la agencia⁶¹. Por consiguiente, podemos colegir que la notificación fue adecuada y los distintos términos que de ella dimanaban comenzaron a cursar.

Por su estrecha relación, procedemos a discutir el segundo y tercer señalamientos de error. En síntesis, alega Hyatt que el DACo erró al aplicar la Ley Núm. 204-2016⁶², en vez de utilizar la Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico Ley Núm. 252-1995⁶³, dado el hecho que el contrato suscrito entre las partes ocurrió cuando estaba vigente la Ley Núm. 252-1995⁶⁴.

⁶¹ *Asoc. Vec. Altamesa Este v. Municipio de San Juan*, 140 DPR 24, 34 (1996).

⁶² 31 LPRÁ secs. 1891, et seq.

⁶³ 31 LPRÁ secs. 1251, et seq.

⁶⁴ *Íd.*

Examinadas detenidamente ambas disposiciones, resolvemos que las mismas son irreconciliables entre sí. Por otro lado, al interpretar una disposición específica de una ley, los tribunales deben siempre considerar cuáles fueron los propósitos perseguidos por la legislatura al aprobarla. Además, la interpretación de una parte de una disposición no puede hacerse en abstracción del total de su contenido. Debe tenerse en cuenta que toda palabra tiene un valor, revela un significado y transmite una idea. Razón por la cual, siempre es necesario conocer ese valor, ese significado, esa idea. Solo hay una regla de interpretación que es absolutamente invariable y esta es que debe descubrirse y hacerse cumplir la verdadera intención y deseo del poder legislativo. Por lo tanto, al amparo de estos principios de hermenéutica, concluimos que el legislador derogó la Ley 252-1995⁶⁵; así lo expresa la Ley 204-2016⁶⁶.

Así pues, Hyatt fundamenta su tercer error en la aplicabilidad de la Ley Núm. 252-1995, la cual fue derogada en el 2016; es claro que no le asiste la razón.

Eliminado este argumento, revisemos la otra alegación de Hyatt, la cual está fundamentada en el contrato de Compraventa y la Escritura de Compraventa para el uso de la semana 27 en la Unidad B-212 en Hacienda del Mar, suscrito entre las partes. Específicamente, señala que en la Sección 18 del Contrato de Compraventa, el comprador se obliga a pagar su participación proporcional en los gastos comunes de la operación del Resort. Seguidamente alega que no existe disposición en la Ley 252, en el Contrato de Compraventa, ni la Escritura de Compraventa que disponga que, si la Unidad o las instalaciones temporalmente no están disponibles, que los querellantes tienen que pagar la cuota de

⁶⁵ *Íd.*

⁶⁶ *Íd.*

mantenimiento. Por otra parte, el DACo intuye que, al no existir el alojamiento pactado entre las partes, no se debe obligar al pago de una cuota de mantenimiento por algo que no existe.

Ahora bien, la pregunta a contestar es si un contrato debidamente perfeccionado puede ser objeto de modificación por haber ocurrido un cambio importante en las condiciones pactadas. La contestación es en la afirmativa; justamente esa es la determinación del DACo. Las circunstancias específicas de este caso ocasionaron que el curso normal del contrato se modificase para atemperar las circunstancias extraordinarias producidas por los daños ocasionados por el Huracán María.

Por tanto, reiteramos la normativa jurídica, en cuanto a que las determinaciones administrativas gozan de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsistirá mientras no se produzca suficiente prueba para derrotarla⁶⁷. Examinado minuciosamente el expediente como las determinaciones de derecho del DACo a saber: la derogación de la Ley 252-1995, la normativa que surge de la Ley 204-2016 y la interpretación subjetiva del contrato suscrito entre las partes, y la doctrina *rebus sic stantibus*, este Tribunal no halla motivo alguno que amerite descartar el criterio de deferencia que le debemos a la determinación revisada del DACo.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Resolución Final* emitida por el DACo.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Romero García concurre con el resultado sin opinión escrita.

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

⁶⁷ *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012).