

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

ROBERTO C. GÓMEZ  
SÁNCHEZ

Recurrida

v.

GOLDEN PLANTATION  
INVESTMENT, LLC

Recurrente

KLRA202000352

REVISIÓN JUDICIAL  
procedente del  
Departamento de Asuntos  
del Consumidor

Querella Núm.:  
BAY-2017-0000201

Sobre:  
Compraventa de vivienda  
a Desarrollador (Ley  
Núm. 130 de 13 de junio  
de 1967, según  
enmendada).

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Méndez Miró, la Jueza Álvarez Esnard,<sup>1</sup> y la Jueza Cintrón Cintrón.<sup>2</sup>

Álvarez Esnard, jueza ponente.

### SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

Comparece ante nos, Golden Plantation Investment, LLC (“Recurrente” o “Golden Plantation”) mediante *Revisión de Decisión Administrativa*, presentada el 3 de septiembre de 2020, a los fines de solicitar que revoquemos la *Resolución* emitida el 25 de septiembre de 2019 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACo”), notificada el 21 de julio de 2020. Por virtud de la misma, el DACo declaró Con Lugar la *Querella* en el caso de epígrafe.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **CONFIRMAMOS** la *Resolución* recurrida.

#### I.

El 28 de febrero de 2017, Roberto C. Gómez Sánchez (“Recurrido” o “Querellante”) radicó *Querella* sobre vicios de construcción en contra de Golden Plantation ante el DACo, al

<sup>1</sup> Se asigna a la Hon. Alicia Álvarez Esnard, según Orden Administrativa TA-2021-016.

<sup>2</sup> Se asigna a la Hon. Sol de Borinquen Cintrón Cintrón, según Orden Administrativa TA-2021-031.

amparo de la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 (“Ley Núm. 130-1967”). A tenor con las alegaciones presentadas, el 15 de diciembre de 2015, el Querellante adquirió, mediante compraventa de la desarrolladora, Golden Plantation, un bien inmueble localizado en la Urb. Hacienda El Pilar en Toa Alta. Así las cosas, en agosto 2015 y octubre 2016, el talud que se encontraba en la parte posterior de la residencia propiedad del Querellante comenzó a ceder a consecuencia de lluvias, ocasionando daños a su propiedad. Consecuentemente, el Recurrido instó *Querella* ante el DACo y solicitó que se le ordenara a Golden Plantation construir un muro de contención o de otra manera costeara una solución al problema del deslizamiento del talud.

En respuesta, el 22 de marzo de 2017, Golden Plantation presentó contestación a la *Querella* por virtud de una comunicación remitida al DACo. En la misma, la Recurrente negó haber realizado movimiento alguno de tierra en la ejecución del proyecto que incluía la casa del Querellante y alegó afirmativamente que el talud no formaba parte de la finca adquirida por el Querellante, por lo tanto, procedía que el Querellante dirigiera su reclamación al dueño de la finca colindante el cual tenía el talud dentro de los linderos de su propiedad. El 31 de mayo de 2018, el DACo notificó el *Informe de Inspección de Construcción* del caso. Del aludido informe surgió lo siguiente:

La propiedad de la parte querellante contiene un talud en la parte posterior de la residencia, este ha presentado deslizamientos. El querellante alegó en la inspección que estos deslizamientos comenzaron previo al embate del huracán maría [sic].

.....

El talud no presenta protección alguna, no se construyó un muro de contención en el área . . . . Véase *Informe de Inspección de Construcción*, notificado el 31 de mayo de 2018, págs. 2-3, Apéndice del Recurrido, págs. 2-3.

Golden Plantation no compareció a la inspección. El mismo informe concluye:

El talud que se presenta en la parte posterior de la residencia es uno que no presenta inclinación alguna. Entiendo el terreno fue cortado por la compañía que realizo [sic] la construcción del proyecto residencial. Al momento de la inspección no se tomó medida del mismo, no obstante entiendo que la medida del mismo supera los 20 pies de altura. El talud presenta un riesgo para la residencia. Véase *Informe de Inspección de Construcción*, notificado el 31 de mayo de 2018, pág. 3, Apéndice del Recurrido, pág. 3.

Por consiguiente, el inspector del DACo recomendó la construcción de un muro de contención y la reubicación del pozo muro de la residencia. Solicitó al Querellante un estimado de costos de la construcción, además de referir el caso para vista administrativa.

Luego de varias posposiciones, la vista administrativa se celebró el 10 de mayo de 2019. Sometido el caso por el Querellante, en vista abierta, Golden Plantation solicitó la desestimación de la *Querrela* incoada. Veamos.

LCDO. TORRES: Nosotros vamos a solicitar la desestimación del caso por los siguientes fundamentos:

Nos vamos a referir a las disposiciones de reglamentos de prácticas indeseables de las distintas--reglamentos para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de construcción de viviendas privadas en Puerto Rico.

Reglas del reglamento 2268 de 1977 que fue posteriormente enmendado.

Que debo entender, si mal no recuerdo, para ser correcto con el reglamento 8070 del 2011 independientemente.

LCDO. PAVÍA: Tenemos que haber levantado una cuestión procesal que debió haber levantado--

HON. JUEZ ROSARIO: ¿Perdón?

LCDO. PAVÍA: Debió haber levantado como parte de la contestación a la querrela, lo que quiere levantar.

LCDO. TORRES: Yo voy a hacer una moción de desestimación conforme a la prueba y a derecho que es mi posición, que la puedo levantar en cualquier momento.

Y como también voy a presentar un asunto de falta de jurisdicción sobre la materia es un asunto que yo lo puedo presentar en cualquier etapa del

procedimiento. Y eso es lo que nos consignamos a hacer. *Transcripción de Vista de 10 de mayo de 2019*, págs. 94-95, líneas 16-24, 1-20.

No empecé a ello, el juez administrativo no atendió el planteamiento de falta de jurisdicción y ordenó a las partes a presentar un proyecto de resolución.<sup>3</sup> Por consiguiente, el 31 de mayo 2019, Golden Plantation presentó *Solicitud de desestimación sobre la prueba*. Por virtud de la misma, la Recurrente arguyó que el Querellante no demostró que el talud no cumpliera con los requisitos reglamentarios de la Ley Núm. 130-1967. Además, adujo que el Querellante no evidenció que el proyecto requería la construcción de un muro de contención para la construcción de la vivienda conforme exige la Ley Núm. 130. Además, la Recurrente impugnó el valor de la prueba desfilada. A tenor con ello, el 12 de junio de 2019, el Querellante presentó *Réplica a Solicitud de desestimación sobre la prueba*.

Así las cosas, el 25 de septiembre de 2019, el DACo emitió *Resolución*, notificada el 21 de julio de 2019, mediante la cual declaró Con Lugar la *Querella* y ordenó a Golden Plantation a reubicar el pozo séptico de la propiedad del Recurrido y construir a su costo un muro de contención de al menos diez pies de altura en el talud. El DACo dispuso que, de lo contrario, Golden Plantation tendría que pagar \$81,166.50 para que el Querellante pudiera realizar las aludidas obras a través de un tercero. Además, condenó a Golden Plantation a pagar \$1,450.00 en daños y \$2,050.00 por concepto de costas y honorarios por la temeridad exhibida por esta. Insatisfecha, el 15 de octubre de 2019, Golden Plantation presentó *Solicitud de reconsideración por fraude en la adjudicación de la querella*. El DACo no atendió dicha solicitud.

---

<sup>3</sup> Cabe destacar que la transcripción cortó abruptamente antes de que el juez administrativo y las partes hayan terminado de discutir este particular. Por lo tanto, no obra evidencia en el récord respecto a lo que sucedió posteriormente.

Inconforme aun, la Recurrente acude ante esta Curia y esboza los siguientes señalamientos de error:

**PRIMER ERROR**

ERRÓ EL DACO AL IGNORAR, NO CONSIDERAR Y ELIMINAR DEL RECORD ADMINISTRATIVO LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN SOBRE LA PRUEBA (“NONSUIT”) PRESENTADA POR LA PARTE RECURRENTE CUANDO ES TOTALMENTE PROCEDENTE EN DERECHO; Y DE HABER DECLARADO LA MISMA NO HA LUGAR, ERRÓ AL EMITIR LA RESOLUCIÓN SIN CONCEDER A ESTA PARTE EL DERECHO A PRESENTAR A SU FAVOR. ESTO EN VIOLACIÓN CRASA E IRREPARABLE AL DERECHO A UN DEBIDO PROCESO DE LEY.

**SEGUNDO ERROR**

ERRÓ EL DACO AL EMITIR UN DICTAMEN IMPROCEDENTE EN DERECHO EL CUAL NO ESTÁ SUSTENDADO EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO, CUYOS REMEDIOS SON AJENOS A SU JURISDICCIÓN E INVOLUCRAN A TERCEROS QUE NO FUERON PARTE EN EL PLEITO. ESTO EN CLARO ABUSO DE SU DISCRECIÓN ADJUDICATIVA Y EN MENOSPRECIO A LA IMPARCIALIDAD Y JUSTICIA QUE DEBE PREVALECER EN UN PROCEDIMIENTO CUASI-JUDICIAL.

El 16 de diciembre de 2020, el Recurrido compareció mediante *Oposición a Revisión de Decisión Administrativa*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a exponer el derecho aplicable.

**II.**

**A. Estándar de Revisión Judicial de Determinaciones Administrativa**

“Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que los tribunales apelativos debemos conceder deferencia a las decisiones de las agencias administrativas . . .”. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 626 (2016). Esto se debe “a la experiencia y el conocimiento especializado que éstas poseen sobre los asuntos que se les han delegado”. *Íd.* (Escolio omitido). Las determinaciones de una agencia administrativa gozan de una presunción de corrección. Véase *Graciani Rodríguez v. Garage Isla Verde*, 202 DPR 117, 128 (2019).

[L]os foros judiciales analizarán los aspectos siguientes: (1) si el remedio concedido por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hecho que realizó la agencia están sostenidas por evidencia sustancial, y (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Capó Cruz v. Jta. de Planificación et al.*, 204 DPR 581, 591 (2020)(Cita omitida).

A tenor con lo anterior, los tribunales deben deferencia a las agencias administrativas salvo que: (1) las determinaciones no estén basadas en evidencia sustancial; (2) las conclusiones de derecho fueran incorrectas; (3) la agencia actuara de forma arbitraria, irrazonable o ilegal; o (4) que lesionara derechos fundamentales. Véase *Super Asphalt v. AFI y otros*, 2021 TSPR 45, 206 DPR \_\_, pág. 14 (2021); *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 36 (2018). En ausencia de ello, “aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, procede que se valide la interpretación que realizó la agencia administrativa recurrida”. *Super Asphalt v. AFI y otros, supra*. Véase, también, *ECP Incorporated v. OCS*, 2020 TSPR 112, 205 DPR 268 (2020).

Por consiguiente, la deferencia cede, por ejemplo, cuando la agencia no se fundamenta en evidencia sustancial. “A esos fines, evidencia sustancial es aquella prueba relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Capó Cruz v. Jta. de Planificación et al., supra* (Cita y comillas omitidas).

Es decir, a manera de excepción los tribunales pueden intervenir con las determinaciones de hechos de una agencia *cuando no están sustentadas por el expediente*, ya que el foro judicial no debe sustituir su criterio por el del foro administrativo si éste hizo una interpretación razonable de los hechos. *OCS v. Point Guard Ins.*, 2020 TSPR 149, 205 DPR 1005, pág. 24 (2020)(Citas y comillas omitidas)(Énfasis suplido).

“Por su parte, las determinaciones de derecho pueden ser revisadas en su totalidad”. *Capó Cruz v. Jta. de Planificación et al., supra* (Cita omitida).

**B. Debido Proceso de Ley en el Proceso Administrativo  
Adjudicativo**

“[E]l debido proceso de ley se refiere al derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las debidas garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo”. *Com. Elect PPD v. CEE et al.*, 205 DPR 724, 743 (2020)(Citas y comillas omitidas). En su vertiente procesal, el debido proceso de ley “le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y de propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que sea justo y equitativo”. *Íd.* (Citas y comillas omitidas).

*En el ámbito administrativo, el debido proceso de ley no tiene la misma rigidez que en los procedimientos adjudicativos ante los tribunales. Esto obedece en gran medida a la necesidad que tienen las agencias administrativas de tramitar sus procedimientos de forma expedita y a la pericia que se presume tienen para atender y resolver los asuntos que le han sido delegados. Sin embargo, hemos reiterado que el procedimiento adjudicativo administrativo debe de ser justo en todas sus etapas y tiene que ceñirse a las garantías mínimas del debido proceso de ley, conforme al interés involucrado y a la naturaleza del procedimiento que se trate. Román Ortiz v. OGPe, 203 DPR 947, 954 (2020)(Énfasis suprimido y suplido)(Citas omitidas).*

Al amparo de la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (“LPAU”), en los procedimientos adjudicativos hay cuatro garantías mínimas del debido proceso de ley: (1) Notificación oportuna y adecuada; (2) Derecho a presentar evidencia; (3) Adjudicación imparcial; y (4) Decisión basada en el expediente. 3 LPRa sec. 9641. Véase, *También, Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390, 395–396 (2005).

**C. Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al  
Departamento de Asuntos del Consumidor**

La *Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor*, Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967 (“Ley Núm. 130-1967”), 17 LPRa sec. 501 *et seq.* La Ley Núm. 130-1967 faculta al DACo para adjudicar controversias de

construcción de viviendas. Esta facultad *incluye, pero no se limita, a querellas sobre prácticas indeseables*. La parte afectada también puede optar por una acción de vicios de construcción. Véase 17 LPRA sec. 511. De igual manera, en la adjudicación de estas querellas, el DACo reserva todas sus facultades al amparo de su propia ley habilitadora. *Íd.*

Por otra parte, el aludido estatuto define a un urbanizador como sigue:

(d) “Urbanizador o constructor” significará *toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos*. El término no incluye al corredor de bienes raíces, por lo cual éste no será responsable por los defectos de construcción de las viviendas construidas y cubiertas por esta Ley.

.....

*Además incluye* a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número mayor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos de la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, o a quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento, u otro uso, en número mayor de veinte (20) como un solo proyecto. . . . 17 LPRA sec. 502 (Negrillas suprimidas y énfasis suplido).

Esta definición implica que *cualquier persona natural o jurídica que se dedique al negocio de la construcción y sus derivadas* es un urbanizador para efectos de esta Ley. Sin embargo, la legislación extiende la definición para incluir personas que desarrollen un terreno y construyan más de veinte unidades, aun cuando estas no sean profesionales de la construcción o no se dediquen a esta industria. Por su parte, el Reglamento 2268 de 17 de agosto de 1977 (“Reglamento 2268”) en su Sección 1 dispone que la definición de urbanizador:

No incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número menor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos de la Junta de Planificación, o a quien construya casas o

apartamientos para la venta, arrendamiento u otro uso, en número menor de veinte (20) como un solo proyecto.

No obstante, este Reglamento debe interpretarse de manera armónica con la Ley que lo habilita.

### III.

En su *Resolución*, el DACo esbozó las siguientes determinaciones de hecho:

1. El 16 de diciembre de 2015, la parte querellante adquirió un inmueble localizado en la Calle Turpial C-06 Urb. Hacienda El Pilar en Toa Alta, P.R.
2. La parte querellada fue el desarrollador y vendedor del inmueble adquirido por el querellante.
3. Las partes no impugnaron el Informe de Inspección dentro del término establecido en la Regla 15 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos.
4. Como consecuencia de varios episodios de lluvia constante, ocurridos durante los meses de agosto 2016, octubre 2016 y septiembre 2017, hubo deslizamientos de tierra provenientes del talud ubicado en la parte posterior de la residencia del querellante, los cuales le ocasionaron daños a una casa de herramientas allí ubicada y que éste tuviera que incurrir en gastos para la remoción y limpieza de la tierra y escombros.
5. El costo estimado de la casa de herramientas asciende a \$1,000.00 y el costo de la limpieza y remoción de la tierra y escombros fue de \$450.00, a razón de \$150.00 por incidente.
6. El querellante realizó múltiples gestiones dirigidas a atender la situación ocurrida. Entre éstas, se comunicó directamente con la querellada quien, luego de enviar a una persona a verificar, no realizó gestión ulterior alguna.
7. En adición, se comunicó con la Oficina Municipal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres de Toa Alta, quienes visitaron su residencia y emitieron una Certificación de fecha 31 de octubre de 2016.
8. También contactó al Departamento de Planificación y Desarrollo de Toa Alta, quienes visitaron su residencia y rindieron un Informe de fecha 5 de diciembre de 2016.
9. La parte querellada realizó movimientos de tierra en los terrenos donde ubica y construyó la residencia adquirida por el querellante.
10. La parte querellada no le cursó descubrimiento de prueba alguno al querellante ni contrató los servicios de un agrimensor para marcar los puntos en la residencia del querellante, razones con las que justificó su solicitud de suspensión de la vista del 23 de enero de 2019.
11. La querellada no cumplió con el requerimiento para la producción de documentos solicitado por el querellante desde el 1 de febrero de 2019. A pesar de ello, el querellante expresó encontrarse preparado para celebrar la Vista en su Fondo.
12. La parte querellante contrató al Ing. Héctor A. Rivera Rosado para que marcara los puntos de su residencia y preparara un plano al respecto, gestiones dirigidas a

- establecer si parte de su terreno se encontraba dentro del talud.
13. De conformidad al testimonio brindado por el Ing. Rivera Rosado y el plano preparado por éste, hay 5.63 metros a lo largo del terreno adquirido por el querellante ubicados como parte del talud, por lo que parte del mismo le pertenece a éste.
  14. Las únicas defensas presentadas por la parte querellada en la contestación a querrela fueron que no realizaron movimientos de tierra y que el talud no era parte de la finca adquirida por el querellante. Posteriormente, mediante moción para asumir representación legal y otros extremos, presentada el 11 de julio de 2018, alegaron falta de jurisdicción de este Departamento para atender la querrela por el talud no pertenecer al querellante y el mismo no haber sido objeto del desarrollo del proyecto por parte del querellado.
  15. El talud que se presenta en la parte posterior de la residencia del querellante es uno que no presenta inclinación alguna y aparenta superar los 20 pies de altura.
  16. El talud presenta un riesgo para la residencia del querellante y sus ocupantes.
  17. Para corregir los deslizamientos, es necesaria la construcción de un muro de contención de al menos 10 pies de altura, situación que debió ser tomada en consideración por la querellada al momento de realizar los trabajos en el terreno de las residencias.
  18. Para dicho trabajo será necesaria la reubicación del pozo muro de la residencia, ya que el mismo se encuentra a unos cuatro pies de distancia del talud.
  19. La parte querellante expresó que, de prevalecer en su reclamación, su preferencia es que sea la querellada quien realice los trabajos necesarios para corregir la situación del talud.
  20. En la alternativa, presentó una cotización preparada por el Ing. José O. González correspondiente a los trabajos necesarios para solucionar el problema, la cual asciende a \$81,166.50. La misma tuvo un costo para el querellante de \$555.00. Véase *Resolución*, notificada el 21 de julio de 2019, págs. 2-5, Apéndice, págs. 2-5.

#### IV.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, pasamos a resolver. La Recurrente aduce que el DACo erró por no tomar en consideración su solicitud de desestimación y luego no permitirle presentar prueba.

De un examen detenido del expediente y la transcripción provista, concluimos el DACo condujo el proceso administrativo de manera razonable y sus actuaciones no ocasionaron perjuicio alguno a la Recurrente. Para sostener una violación al debido proceso de ley, la Recurrente se ampara en el derecho a presentar

evidencia a su favor. No obstante, surge de la transcripción del caso que la Recurrente tuvo la oportunidad de confrontar toda la prueba desfilada por el Recurrido. A pesar de que manifestó no haber sometido su caso, no obra en el expediente indicio alguno de que la Recurrente tuviera la intención de *desfilar prueba* en la vista administrativa, debido a que sus escritos posteriores se limitan a la argumentación de sus planteamientos de derecho. Además, surge de la transcripción que se le permitió someter su caso por escrito. Sin embargo, la Recurrente no aludió a evidencia que haya quedado excluida por virtud de la decisión de la agencia. Tampoco consta que la Recurrente haya instado como remedio que se reabriera la vista para la presentación de evidencia adicional.

Es decir, Golden Plantation aduce que no se le permitió presentar evidencia, sin embargo, no alude a qué evidencia se refiere. Incluso, ante este Foro, la Recurrente se limita a levantar los mismos argumentos de derecho vertidos para récord en la vista administrativa y que presentó mediante moción escrita; además de elaborar sobre asuntos en los que pudo contrainterrogar a los testigos presentados por el Querellante. El argumento reiterado por la Recurrente es que el Querellante no cumplió con el peso de la prueba. Por lo tanto, es forzoso concluir que como único se afectó la presentación del caso de la Recurrente fue al impedir que vertiera su solicitud de desestimación en la vista abierta. No obstante, surge del expediente que la Recurrente tuvo la oportunidad de presentar la solicitud de desestimación por escrito. Por lo que no se constituyó una violación a su debido proceso de ley.

Por otro lado, fundamentado en la flexibilidad de la aplicación de las normas procesales y las reglas de evidencia en el proceso administrativo, el DACo no tenía la obligación de emitir un fallo particular sobre la moción de desestimación. Aún más, por tratarse de una desestimación por falta de prueba, la *Resolución* que declara

Ha Lugar la *Querella* tiene el mismo efecto de declarar No Ha Lugar la moción, pues, el DACo adjudicó que la prueba desfilada fue suficiente para establecer la reclamación.

Establecido lo anterior, debemos atender los señalamientos esbozados por la Recurrente respecto a la aplicación errónea de la Ley Núm. 130-1967. La Recurrente expone que el DACo erró al resolver a favor del Querellante, y arguye que este no cumplió con la carga probatoria requerida respecto a los elementos en una querrela de prácticas indeseables al amparo de la Ley Núm. 130-1967. A esos fines, alude a que el Recurrido tenía que probar que Golden Plantation era un urbanizador al amparo de la referida Ley. No obstante, el error imputado emana de una interpretación errónea del derecho aplicable. Veamos.

En primer lugar, dista la interpretación expuesta por la Recurrente del texto de la Ley. La Ley Núm. 130-1967 no excluye de la definición de urbanizador a una empresa desarrolladora por el solo hecho de que haya desarrollado un proyecto de menos de veinte unidades. Por lo tanto, esta no puede aprovecharse del lenguaje aislado y ambiguo del Reglamento para quedar fuera de la definición. Conforme al derecho esbozado, el que el desarrollo tuviera menos de veinte unidades no excluye a Golden Plantation, como desarrolladora, de la definición de urbanizadora al amparo de la Ley Núm. 130-1967.

En segundo lugar, según el derecho expuesto, la Recurrente alude a que la facultad adjudicativa del DACo está limitada por los requisitos dispuestos sobre las prácticas indeseables en la Ley Núm. 130-1967. Sin embargo, la propia Ley contempla y faculta al DACo a adjudicar querellas por vicios de construcción, acción que no está circunscrita por las precisiones de las prácticas indeseables. Por consiguiente, el DACo correctamente adjudicó la *Querella* sobre vicios de construcción tal como fue presentada por el Querellante.

Para ello, el Recurrido solo tenía que cumplir con la carga probatoria de esta acción y no con los requisitos específicos dispuestos en la Ley Núm.130-1967, conforme plantea Golden Plantation.

Establecido el marco jurídico, y presentada la prueba por el Recurrido, el DACo estableció que, mediante preponderancia de la prueba,<sup>4</sup> el Recurrido, evidenció su causa de acción y a esos fines determinó que parte del terreno adquirido por el Recurrida corresponde a parte del talud y que la ausencia de un muro de contención constituía un defecto de construcción y que, a consecuencia de ello, el Recurrido sufrió daños. Al analizar la totalidad del expediente, entendemos que la Recurrente no ha presentado argumentos que ameriten desviarnos de la deferencia debida a la agencia administrativa.

**V.**

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMAMOS** la *Resolución* recurrida.

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

---

<sup>4</sup> A esos efectos, el Recurrido desfiló prueba documental que consistió en diez exhibits y prueba testifical vertida en vista abierta por el Querellante. Además, el *Informe de Inspección de Construcción* notificado por el DACo sustenta las alegaciones del Recurrido. El DACo le confirió credibilidad a la evidencia presentada.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

ROBERTO C. GÓMEZ  
SÁNCHEZ

**Recurrida**

v.

GOLDEN PLANTATION  
INVESTMENT, LLC

**Recurrente**

KLRA202000352

REVISIÓN  
JUDICIAL  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querrela Núm.:  
BAY-2017-  
0000201

Sobre:  
Compraventa de  
vivienda a  
Desarrollador (Ley  
Núm. 130 de 13  
de junio de 1967,  
según  
enmendada).

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Méndez Miró, la Jueza Álvarez Esnard,<sup>5</sup> y la Jueza Cintrón Cintrón.<sup>6</sup>

**VOTO DISIDENTE**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

Respetuosamente disiento de lo resuelto por la mayoría de este Panel. En el presente caso, el DACo resolvió en los méritos la controversia que tenía ante sí, sin considerar la moción de desestimación sobre la prueba incoada por la parte recurrente y, a tales efectos, una vez resuelta darle la oportunidad de presentar evidencia a su favor violándose así su debido proceso de ley. De la transcripción de la vista oral surge que al final de la audiencia la representación legal de la parte recurrente expresó que no había sometido su caso, e indico su interés en argumentar una solicitud de *non suit* a lo que el juez administrativo le contestó que lo hiciera por escrito.<sup>7</sup> Posteriormente, procedió a emitir su determinación. Entiendo firmemente que el así proceder es contrario a lo dispuesto

<sup>5</sup> Se asigna a la Hon. Alicia Álvarez Esnard, según Orden Administrativa TA-2021-016.

<sup>6</sup> Se asigna a la Hon. Sol de Borinquen Cintrón Cintrón, según Orden Administrativa TA-2021-031.

<sup>7</sup> Véase, páginas 98 y 99.

en la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y más aún, al derecho a un debido proceso de ley. Se le debió permitir presentar su prueba una vez se emitió la determinación en cuanto a la moción de desestimación sobre la prueba.

Sol de Borinquen Cintrón Cintrón  
Jueza de Apelaciones