

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

HARBOUR  
DEVELOPMENT CORP.  
H/N/C NINA VALLEY  
APARTMENTS, LLC

Recurrente

v.

AUTORIDAD PARA EL  
FINANCIAMIENTO DE  
LA VIVIENDA DE  
PUERTO RICO

Recurrida

KLRA202100429

REVISIÓN JUDICIAL  
procedente de la  
Autoridad para el  
Financiamiento de la  
Vivienda de Puerto Rico

Núm.:  
CDBD-DR-NOFA-2020-03

Sobre:  
Aviso de disponibilidad  
de fondos para el  
programa de vivienda  
de interés social bajo el  
programa de  
subvención en bloque  
para el desarrollo  
comunitario para la  
recuperación ante  
desastres.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Vázquez Santisteban y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de septiembre de 2021.

Comparece ante nos Harbour Development Corp. h/n/c Nina Valley Apartments, LLC (“Recurrente” o “Nina Valley”) mediante *Recurso de revisión administrativa* presentado el 9 de agosto de 2021, a los fines de solicitar que anulemos la decisión emitida el 1 de julio de 2021, por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (“Recurrida” o “Autoridad”). Por virtud de la misma, la Autoridad le notificó a Nina Valley que no cumplía con los requisitos de elegibilidad para participar en el *Low Income Housing Tax Credit*, (“LIH”) *2020 Notice of Funding Availability* (“NOFA-2020”).

Por los fundamentos expuestos a continuación,

**DESESTIMAMOS** el recurso de autos por falta de jurisdicción.

**I.**

Surge del expediente que Nina Valley solicitó ser considerado para LIH NOFA-2020. No obstante, el 1 de julio de 2021, la Autoridad notificó a la Recurrente que su solicitud fue denegada. Insatisfecha, el 7 de julio de 2021, Nina Valley presentó una solicitud de reconsideración. Así las cosas, el 23 de julio de 2021, la Autoridad emitió una comunicación mediante la cual denegó la reconsideración. Inconforme con el dictamen, el 27 de julio de 2021, Nina Valley solicitó una segunda reconsideración. Sobre la aludida petición, la Recurrída no emitió dictamen alguno.

Así las cosas, el 9 de agosto de 2021, Nina Valley acudió ante esta Curia mediante *Recurso de revisión administrativa*. En respuesta, el 26 de agosto de 2021, la Autoridad presentó *Moción de desestimación por falta de jurisdicción*. Por virtud de la misma, la Recurrída adujo que el término para acudir en revisión judicial había expirado y el recurso instado por Nina Valley era tardío. Conforme a los argumentos esbozados por la Recurrída, la denegatoria emitida el 23 de julio de 2021, por la Autoridad, fue inoficiosa por esta haber sido emitida posterior al término de diez días dispuesto por reglamentación para la agencia resolver la solicitud de reconsideración incoada por la Recurrente. A tenor con ello, el término vencía el 19 de julio de 2021. Por lo tanto, arguyó que la Autoridad no tenía jurisdicción para emitir el aludido dictamen. A su vez, esbozó que el término de diez días para acudir en revisión judicial comenzó a decursar al transcurrir el término establecido para que la Autoridad resuelva la reconsideración instada, conforme a la Sección 5.5.4.5 del *Low-Income Housing Tax Credits 2020 Qualified Allocation Plan*, Reglamento Núm. 9218-2020. Cabe señalar que dicho término expiraba el 29 de julio de 2021.

Por su parte, el 7 de septiembre de 2021, Nina Valley presentó *Oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción*. Mediante la misma, argumentó que aun cuando la Autoridad tenía hasta el 19 de julio de 2021 para atender su solicitud de reconsideración, la agencia emitió su respuesta, previo al vencimiento del término establecido para acudir en revisión judicial. Como corolario de ello, la Autoridad retuvo jurisdicción, por tanto, la segunda notificación emitida fue válida. Es decir, puesto que la denegatoria se emitió con anterioridad al 29 de julio de 2021 y no habiendo la Recurrente acudido ante este Foro, es forzoso concluir que la Autoridad retenía su jurisdicción. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a exponer el derecho aplicable.

## II.

### A. *Jurisdicción*

Como cuestión de umbral, antes de considerar los méritos de un recurso, a este Tribunal le corresponde determinar si posee jurisdicción para atender el recurso ante su consideración. Véase *SLG Solá-Moreno et al v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). “Es norma reiterada que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y el foro judicial *no* tiene discreción para asumir jurisdicción allí donde no la hay”. *García Ramis v. Serrallés*, 171 DPR 250, 254 (2007) (Énfasis en el original). Véase, también, *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 101 (2020). Esto nos impone el deber de examinar la jurisdicción antes de expresarnos.

Cuando los tribunales carecen de jurisdicción deberán así declararlo y desestimar el recurso. Véase *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855-856 (2009).

Reiteradamente hemos expresado que la ausencia de jurisdicción sobre la materia da lugar a las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste

arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, *supra*, págs. 101-102 (Comillas y citas omitidas). Véase, también, *SLG Solá-Moreno et al. v. Bengoa Becerra*, *supra*, pág. 682.

Como corolario de ello, la Regla 83(B) del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(B), nos faculta para desestimar un recurso por falta de jurisdicción, a petición de parte.

### ***B. Revisión Judicial de Decisiones Administrativas sobre Fondos Federales***

La revisión de decisiones administrativas se rige por la *Ley de la Judicatura de Puerto Rico*, 4 LPRA sec. 24u; la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme* (“LPAU”), 3 LPRA secs. 9601 *et seq.* y la Parte VII de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B. No obstante, la LPAU establece lo siguiente:

*En la medida que sea necesario para evitar la denegatoria de fondos o servicio del Gobierno Federal de los Estados Unidos de América, que de otra manera estarían disponibles, se concede discreción a las agencias para conformar sus procedimientos administrativos a los requeridos por las leyes federales aplicables, e inclusive el Administrative Procedure Act, 5 U.S.C. § 551 et seq. De seguirse los procedimientos del Administrative Procedure Act la agencia no vendrá obligada a duplicar procedimientos en las acciones que tome; utilizará únicamente lo dispuesto en dicha ley en las materias pertinentes a la acción que esté sujeta a un acuerdo, provisión de fondos o servicios, o delegación de autoridad por parte del Gobierno de los Estados Unidos. Aun en tales casos, se aplicarán siempre los requisitos de publicación y divulgación consignados en esta Ley. 3 LPRA sec. 9604 (Énfasis suplido).*

Por lo tanto, ante un proceso administrativo amparado en una normativa federal, las disposiciones de la LPAU no obrarán sino aquellas dispuestas por la agencia en función de la delegación hecha por el Gobierno federal.

### **C. Reglamento Núm. 9218-2020**

En el caso de autos, la reglamentación aplicable es el *Low-Income Housing Tax Credits 2020 Qualified Allocation Plan*, Reglamento Núm. 9218-2020 (“Reglamento 9218”). El procedimiento de reconsideración y revisión judicial establecido en la Sección 5.5.4.5 del aludido Reglamento es el proceso exclusivo para ello. Véase, también, 3 LPRA sec. 9604.

Establecido lo anterior, acudimos a la Sección 5.5.4., intitulada *Review*. Conforme a la referida sección:

5.5.4.1. An applicant adversely affected by a decision of the Authority denying reservation of Tax Credits may submit a written *petition for reconsideration* to the Executive Director of the Authority *within ten (10) calendar days after the notification by mail of the letter denying application*. A copy of the petition for reconsideration must be filed with the Financing and Tax Credit Department.

5.5.4.2. *The Authority shall consider the petition for reconsideration within ten (10) calendar days of filing*. If the Authority decides upon the merits of the petition for reconsideration, the term to petition for judicial review shall commence as of the date of the notification by mail of the final determination. *If the Authority takes no action with respect to the petition for reconsideration within ten (10) calendar days of filing, the petition for reconsideration shall be deemed to have been denied outright and the term for judicial review shall commence to run as of that date*.

5.5.4.3. An applicant adversely affected by a decision of the Authority denying reservation of Tax Credits may present a *petition for review before the Court of Appeals within ten (10) calendar days after the notification by mail of the letter denying the application*, or within ten (10) calendar days *after the expiration of the term provided to the Authority to consider the petition for reconsideration*. (Énfasis suplido).

A tenor con ello, una parte adversamente afectada por una decisión denegando el LIH tiene un término de diez días para instar una solicitud de reconsideración ante la Autoridad. A su vez, la Autoridad tiene un término de diez días para resolver la aludida solicitud. Expirado el término dispuesto sin haber actuado la agencia, se entenderá que fue rechazada de plano la solicitud de reconsideración y comenzará a transcurrir el término de diez días

establecido para acudir en revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones.

Por otra parte, el Reglamento 9218 decreta:

5.5.4.5. The reconsideration and judicial review procedure provided herein *shall be the exclusive proceeding to review the merits of a decision* of the Authority regarding the reservation or allocation of Tax Credits pursuant to this QAP.

5.5.4.6. Other regulations regarding formal or informal adjudicatory proceedings before the Authority *are not applicable* to Tax Credit reservation and allocation decisions. (Énfasis suplido).

Por lo tanto, el procedimiento esbozado es el mecanismo exclusivo para solicitar revisión de las decisiones emitidas por la Autoridad en dicho contexto.

### III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, pasamos a resolver. En el caso de autos, la determinación recurrida fue emitida y notificada el 1 de julio de 2021. La Recurrente, oportunamente, solicitó reconsideración de la misma, el 7 de julio de 2021. No obstante, el término de diez días para que la Autoridad atendiera la aludida solicitud expiró sin que la Recurrente emitiera determinación alguna. Por lo tanto, el 19 de julio de 2021 comenzó a transcurrir el término dispuesto para acudir ante esta Curia en revisión judicial. A tenor con ello, es forzoso concluir que el recurso presentado el 9 de agosto de 2021 por la Recurrente, se excede del término dispuesto de diez días, por lo tanto, es tardío y carecemos de jurisdicción para atenderlo.

Ante el lenguaje claro del Reglamento 9218 sobre la exclusividad del proceso esbozado en la Sección 5.5.4, no podemos adoptar la teoría de la Recurrente respecto a la aplicabilidad de la norma adoptada por el Tribunal Supremo en *Flores Concepción v. Taíno Motors*, 168 DPR 504 (2006). Esta norma está predicada en la LPAU y las Reglas de Procedimiento Civil locales, por lo que no es de aplicación al caso de autos. Véase *Íd.*, págs. 518-520.

No obstante, aun si adoptáramos el razonamiento de la Recurrente, nuestra conclusión sería la misma. Debido a que la Recurrente presentó una segunda reconsideración que no está contemplada en el Reglamento 9218 ni en nuestro derecho administrativo, esta no interrumpió el término para acudir en revisión judicial. Por lo tanto, aún si consideramos válida la decisión notificada el 23 de julio de 2021, el recurso de la Recurrente sería de igual forma tardío, pues dicho término expiraba el 2 de agosto de 2021.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **DESESTIMAMOS** el recurso de autos por falta de jurisdicción.

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