

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

JOSÉ CARABALLO CUETO		<i>APELACIÓN se acoge como REVISIÓN ADMINISTRATIVA</i>
Querellante-Recurrido		procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor
Vs.	KLAN202200641	
CARMEN TERESA ALVARADO H/N/C CT ALVARADO REAL ESTATE		Querrela Núm. SAN-2021-008536
Querellado-Recurrente		Sobre: Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973 (Ley Orgánica de DACo)

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2022.

El 15 de agosto de 2022, la Sra. Carmen Teresa Alvarado H/N/C CT Alvarado Real Estate (señora Alvarado o recurrente) compareció ante nos mediante un *Escrito de Apelación*¹ y solicitó la revisión de una *Resolución* que se emitió el 13 de junio de 2022 y se notificó el 14 de junio de 2022 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante el aludido dictamen, el DACo le ordenó a la señora Alvarado a reembolsarle, en un término de veinte (20) días, la suma de seis mil cuatrocientos cincuenta (\$6,450.00) dólares al Sr. José Caraballo Cueto (señor Caraballo o recurrido) correspondientes al depósito de buena fe que este último le entregó por virtud del contrato de opción de compraventa que suscribieron las partes.

¹ Acogemos la apelación de epígrafe como una revisión judicial, por ser el recurso adecuado para la revisión de la determinación recurrida. Sin embargo, para fines administrativos, mantenemos la codificación alfanumérica que la Secretaría de este foro le asignó al caso.

Por los fundamentos que exponaremos a continuación, **DESESTIMAMOS** el dictamen recurrido por tardío.

I.

El 6 de abril de 2022, el señor Caraballo presentó una querrella ante el DACo en contra de la señora Alvarado, corredora de bienes raíces de la parte vendedora.² En esencia, alegó que la recurrente se apropió ilegalmente del dinero correspondiente al depósito de buena fe que se entregó en virtud del contrato de opción de compraventa que suscribieron las partes. Ello, toda vez que, según él, la venta de la propiedad no se realizó por razones atribuibles a la parte vendedora y a la señora Alvarado. Por esta razón, solicitó la devolución de la cantidad de seis mil cuatrocientos cincuenta (\$6,450.00) dólares por concepto del depósito de buena fe, más novecientos (\$900) dólares de gastos para originar el préstamo y, por último, los intereses correspondientes. Ese mismo día, el 6 de abril de 2022, se le notificó la querrella a la recurrente.³

Para las fechas del 27 de enero de 2022, 10 de marzo de 2022, y 15 de marzo de 2022, se llevaron a cabo vistas evidenciarias en las que las partes tuvieron la oportunidad de expresar sus argumentos y presentar prueba documental. Evaluadas las posturas de ambas partes, el 13 de junio de 2022, el DACo emitió una *Resolución* mediante la cual, en síntesis, determinó lo siguiente: (1) que el señor Caraballo había realizado todas las gestiones necesarias para que se culminara el proceso de compraventa de la propiedad; (2) que de la prueba surgía que para la fecha que el banco estuvo listo para cerrar el préstamo, la parte vendedora no accedió a extender el contrato, ni vender la propiedad; y, por último (3) que la señora Alvarado retuvo el depósito que entregó la parte recurrida.⁴ En virtud de lo

² Véase, págs. 13-14 del apéndice del recurso.

³ Íd., págs. 11-12.

⁴ Íd., págs. 1-9.

antes expuesto, le ordenó a la señora Alvarado a reembolsarle, en un término de veinte (20) días, la suma de seis mil cuatrocientos cincuenta (\$6,450.00) dólares al señor Caraballo correspondientes al depósito de buena fe y los intereses legales vigentes. El **14 de junio de 2022**, se le notificó la *Resolución* al recurrido y su representación legal. Además, se le notificó a la recurrente. Cabe señalar que, en este momento, la señora Alvarado no contaba con una representación legal.

En desacuerdo con el precitado dictamen, el **29 de junio de 2022**, la parte recurrente presentó una *Moción de Reconsideración*.⁵ En esta ocasión, la señora Alvarado contaba con la representación legal del Lcdo. Héctor M. Alvarado Tizol (señor Alvarado Tizol). En dicha moción, el señor Alvarado Tizol indicó que su dirección postal era la siguiente: RR 3 P.O. Box 3977, Beverly Hills, San Juan, PR, 00926.⁶ En respuesta, el 7 de julio de 2022, el DACo emitió una *Resolución* denegando la moción de reconsideración.⁷ Esta *Resolución* fue notificada el **8 de julio de 2022** al señor Caraballo y su representación legal, la Lcda. Melissa Hernández Romero. A su vez, se le notificó a la señora Alvarado y a su representación legal, el señor Alvarado Tizol. A este último se le notificó dicha *Resolución* a la siguiente dirección: RR-3 P.O. Box 3977, Beverly Hills, San Juan, PR 00926. Nótese que la dirección antes descrita es la misma que proveyó el señor Alvarado Tizol en la *Moción de Reconsideración*.

Aún inconforme, el **15 de agosto de 2022**, la recurrente presentó el recurso de epígrafe y formuló dieciséis (16) señalamientos de error. Cabe precisar, que en el recurso que presentó la señora Alvarado, esta última no mencionó la *Resolución* que emitió el DACo el 7 de julio de 2022, denegando la moción de

⁵ Íd., págs. 68-91.

⁶ Íd., pág. 91.

⁷ Véase, págs. 11-13 de la *Moción Solicitando Desestimación* [...].

reconsideración. De igual forma, no incluyó dicha *Resolución* como parte del apéndice del recurso de epígrafe.

Atendido el recurso, emitimos una *Resolución* el 22 de agosto de 2022, concediéndole a la parte recurrida hasta el 15 de septiembre de 2022 para que presentara su alegato en oposición. Oportunamente, el señor Caraballo compareció ante nos mediante una *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción*. En esta, sostuvo que el DACo había emitido una *Resolución* que fue emitida el 7 de julio de 2022 y notificada el **8 de julio de 2022** denegando la solicitud de reconsideración de la recurrente. Incluyó copia de dicha *Resolución* como parte de su moción para respaldar su contención. En vista de ello, afirmó que la parte recurrente había presentado el recurso de epígrafe fuera del término de treinta (30) días provisto por ley para presentar un recurso de revisión judicial. Ello, puesto que, según ellos, la parte tenía hasta el 8 de agosto de 2022 para presentar su recurso de revisión judicial y lo presentó el 15 de agosto de 2022. A estos efectos, nos solicitó la desestimación del recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

En respuesta, el 21 de septiembre de 2022, la señora Alvarado presentó una *Moción en Oposición a Moción Solicitando Desestimación* [...]. En síntesis, indicó que en la certificación de la notificación de la *Resolución* denegando la moción de reconsideración aparecía una lista de las personas que fueron notificadas de dicho dictamen y el nombre del Lcdo. Alvarado Tizol aparecía como Lcdo. Héctor M. Anvarado Tizol y no como Lcdo. Héctor M. Alvarado Tizol. Por este motivo, razonó que dicho error fue lo que presuntamente provocó que no recibiera la notificación de la *Resolución* por correo electrónico o dirección postal. Consecuentemente, sostuvo que compareció ante nos oportunamente. De este modo, solicitó que declaráramos No Ha lugar la moción de desestimación presentada.

Con beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración. Veamos.

II.

-A-

La jurisdicción es la autoridad que posee un tribunal o un foro administrativo para considerar y adjudicar determinada controversia o asunto. *Pérez López y otros v. CFSE*, 189 DPR 877, 882 (2013). La falta de jurisdicción trae consigo las consecuencias siguientes:

(a) no es susceptible de ser subsanada; (b) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal, como tampoco puede este arrogársela; (c) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (d) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (e) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y (f) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

A tono con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales **“debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción”, por lo que tenemos la indelegable labor de auscultarla, incluso cuando ello no se nos haya planteado.** (Énfasis nuestro). *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 457 (2012). Así pues, “las cuestiones jurisdiccionales deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. Íd, pág. 856. Ello, ya que los tribunales no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la tenemos. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015). Cuando este Foro carece de jurisdicción, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007).

Un recurso presentado prematura o tardíamente priva insubsanablemente de jurisdicción y autoridad al tribunal ante el

cual se recurre para atender el asunto, caso o controversia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Estos tipos de recursos carecen de eficacia y no producen ningún efecto jurídico, pues, al momento de su presentación, su naturaleza prematura o tardía hace que el foro apelativo no tenga autoridad alguna para acogerlo. Íd. Conforme a lo que antecede, este Tribunal de Apelaciones puede desestimar, *motu proprio*, un recurso prematuro o tardío por carecer de jurisdicción. Regla 83 (B) (1) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B.

II.

-B-

La notificación de una Orden o Resolución Final de una agencia administrativa se debe llevar a cabo según dispone la Sección 3.14 de Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), según enmendada, 3 LPR sec. 9654. En lo pertinente, esta sección establece lo siguiente:

[...]

La agencia deberá notificar con copia simple **por correo ordinario o electrónico 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 suplido).

[...]

Ahora bien, cuando una parte es debidamente notificada de una Resolución u Orden Final y se ve adversamente afectada por dicha determinación, tiene derecho a solicitar una reconsideración ante una agencia administrativa. Sobre este particular, la Sección 3.15 de la referida ley preceptúa lo siguiente:

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden,

presentar una moción de reconsideración de la resolución u orden. **La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración.** (Énfasis suplido)

[...] 3 LPRA sec. 9655.

Finalmente, la Sección 4.2 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9672, contempla la revisión judicial de las decisiones administrativas finales ante este Tribunal y establece lo siguiente:

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.**

III.

Como adelantamos, a pesar de que el caso de autos fue presentado como un recurso de apelación, procede su consideración como una revisión judicial, debido a que se recurre de una Resolución final en virtud de la Sección 4.2 de la LPAU, *supra*. Dicho lo anterior, procedemos a resolver.

Es harto sabido que las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal para atender ciertas controversias se tienen que resolver con preferencia. Consecuentemente, de entrada, resolvemos que no tenemos jurisdicción para atender la presente controversia en sus méritos. Ello, toda vez que el presente recurso

se presentó en una fecha posterior al término jurisdiccional de treinta (30) días que dispone la ley para recurrir ante este foro intermedio de una sentencia que haya emitido el foro apelado.

En el caso de autos, el DACo emitió una *Resolución* el 13 de junio de 2022 la cual fue notificada el **14 de junio de 2022**, ordenándole a la señora Alvarado a reembolsarle, en un término de veinte (20) días, la suma de seis mil cuatrocientos cincuenta (\$6,450.00) dólares al Sr. Caraballo correspondientes al depósito de buena fe que este le había entregado en virtud del contrato de opción de compraventa que suscribieron las partes. En desacuerdo con dicho dictamen, el **29 de junio de 2022**, la recurrente presentó una moción de reconsideración.

Atendida la moción, el DACo emitió una *Resolución* el 7 de julio de 2022 la cual fue notificada el **8 de julio de 2022**, denegando la solicitud de reconsideración. Cabe señalar que DACo emitió esta *Resolución* dentro del término de quince (15) días provisto por ley para considerar la moción de reconsideración. Consecuentemente, conforme el precitado derecho, el término de treinta (30) días para solicitar revisión ante el foro apelativo comenzó a transcurrir a partir del 8 de julio de 2022. Dicho lo anterior, la parte recurrente tenía hasta el **8 de agosto de 2022** para presentar su recurso de revisión judicial. Sin embargo, presentó el recurso de revisión judicial el **15 de agosto de 2022**. Entiéndase, siete (7) días después de los treinta (30) días que provee la ley.

La parte recurrente alegó que no recibió la notificación de la *Resolución* que se emitió el 7 de julio de 2022 y, por ende, entendió que DACo había rechazado la moción de reconsideración de plano. Así pues, indicó que comenzó a contar el término de treinta (30) para presentar su recurso de revisión a partir del 14 de julio de 2022, fecha en que se vencía el término de quince (15) días que tenía el DACo para expresarse en torno a la moción de reconsideración. A

tales efectos, argumentó que había presentado su recurso de revisión oportunamente.

Para respaldar su argumento en torno a la falta de notificación de la *Resolución* antes descrita, la señora Alvarado sostuvo que de la certificación de notificación de la *Resolución* aparecía una lista de las personas que fueron notificadas de dicho dictamen y el nombre del Lcdo. Alvarado Tizol aparecía como Lcdo. Héctor M. Anvarado Tizol y no como Lcdo. Héctor M. Alvarado Tizol. Por lo tanto, razonó que dicho error fue lo que presuntamente provocó que no recibiera la notificación de la *Resolución* por correo electrónico o dirección postal. *Discrepamos de su pretensión.*

La Sección 3.14 de la LPAU, *supra*, establece que para que se efectúe una notificación adecuada de una resolución u orden final, la agencia administrativa debe enviar una copia simple de esta **por correo ordinario o electrónico a las partes, y a sus abogados de tenerlos**. De la certificación de notificación de la *Resolución* que se emitió el 7 de julio de 2022 surge que esta última se le notificó al Lcdo. Alvarado Tizol a la dirección postal que este proveyó **en todas las mociones y escritos que presentó**, a saber, RR-3 P.O. Box 3977, Beverly Hills, San Juan, PR 00926. Además, se le notificó a la recurrente a su dirección postal. Por lo tanto, forzoso es concluir que la notificación de la *Resolución* fue adecuada y suficiente a pesar de que, por error o inadvertencia, no se escribió el apellido del señor Alvarado correctamente. Lo determinante en este caso es la dirección postal a la que se envió la *Resolución* que es la que obra del expediente del DACo y la que proveyó el abogado en todos sus escritos.

En consideración a lo anterior, reiteramos que la señora Alvarado se excedió del término jurisdiccional de treinta (30) días para acudir ante este foro de la *Resolución* recurrida. Ello, toda vez que tenía hasta el **8 de agosto de 2022** para presentar su recurso

de revisión judicial y lo presentó el **15 de agosto de 2022**. En consecuencia, nos encontramos esforzados a desestimar el recurso de epígrafe por tardío.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **DESESTIMA** el recurso de epígrafe, 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