

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

JOSÉ NATAL MONTERO Y/O  
SONOLI A. DÍAZ CRESPO

Recurrentes

v.

DESARROLLOS RÍOS INC.

Recurridos

KLRA202200156

*REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA*  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor,  
Oficina Regional  
de Arecibo

Querella número:  
ARE-2020-0002557

Panel especial integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, las juezas Santiago Calderón y Álvarez Esnard.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2022.

Comparecen ante nos José Natal Montero y Sonoli Díaz Crespo (señor Natal, señora Díaz o recurrentes) mediante *Revisión Judicial* y solicitan que revoquemos una *Resolución* emitida el 13 de enero de 2022, notificada el 25 de enero de 2022, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Mediante el referido dictamen, el DACO declaró Sin Lugar la *Querella* instada por los recurrentes, ya que esta había sido presentada luego del término de caducidad dispuesto en la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 130-1967, según enmendada, (17 LPRA sec. 501 *et seq.*).

Por los fundamentos que discutiremos a continuación, se **CONFIRMA** la determinación recurrida.

### **I.**

El 25 de agosto de 2016, los recurridos adquirieron un bien inmueble en el Proyecto Lomas Verdes en el municipio de Utuado (la propiedad), la cual contiene un muro que divide su propiedad con la propiedad del predio colindante perteneciente al

desarrollador.<sup>1</sup> El 27 de julio de 2020, los recurridos presentaron una *Querella* ante el DACO contra Desarrollos Ríos, Inc. (Desarrollos Ríos o recurrida) por alegados vicios de construcción.<sup>2</sup> En síntesis, los recurrentes arguyeron que Desarrollos Ríos no construyó correctamente un muro situado en la propiedad, por lo que esta colapsó ante los embates del Huracán María en el 2017.

Por su parte, el 17 de septiembre de 2020, la recurrida presentó una *Contestación a Querella* en la que planteó, en lo pertinente, que los daños sufridos son atribuibles a los recurrentes y no a Desarrollos Ríos.<sup>3</sup> Posteriormente, el 26 de agosto de 2021, el señor Edgardo Amador Acevedo, Técnico de Investigación de DACO, sometió un *Informe de Inspección de Construcción* en la que recomendó, entre otras cosas, la celebración de una vista administrativa, ya que corresponde la “demolición y disposición del muro diseñado”.<sup>4</sup>

Ante este cuadro, el 5 de enero de 2022, se celebró una *Vista Administrativa* ante el DACO en la que los recurrentes presentaron prueba testimonial y documental en apoyo a los alegados daños sufridos por los vicios de construcción en el muro situado en la propiedad. Luego del desfile de la prueba, la recurrida arguyó mediante *Non Suit* que la acción había caducado, debido a que los recurrentes presentaron su *Querella* en exceso del término de dos (2) años contados a partir de la escritura de compraventa dispuesto en el Art. 11 de la Ley Núm. 130-1967, *supra*.

---

<sup>1</sup> Véase, *Escritura de Compraventa y Hogar Seguro*, págs. 45-55.

<sup>2</sup> Véase, Anejo 1, *Querella*, págs. 1-6.

<sup>3</sup> Véase, Anejo 3, *Contestación a Querella*, págs. 11-14.

<sup>4</sup> Véase, Anejo 4, *Informe de Inspección Construcción*, págs. 15-20.

Ante esto, los recurrentes se opusieron y alegaron que el término aplicable a casos sobre vicios de construcción, como el presente, es de diez (10) años contados a partir de la escritura de compraventa, conforme al Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4125, por lo que no había caducado la acción a la fecha de la presentación de la *Querella*. Escuchada las posturas de las partes, el DACO declaró Con Lugar el planteamiento de Desarrollos Ríos, mediante *Non Suit*, sobre la caducidad de la acción.

Así las cosas, el 13 de enero de 2022, el DACO emitió una *Resolución* en la que declaró Sin Lugar la *Querella* instada por los recurrentes y ordenó su archivo.<sup>5</sup> Inconformes, el 14 de febrero de 2022, los recurrentes presentaron una *Solicitud de Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución en Reconsideración* presentada el 17 de febrero de 2022 y notificada el 19 de febrero de 2022.<sup>6</sup>

Inconformes aun, el 18 de marzo de 2022, los recurrentes presentaron el recurso de *Revisión Judicial* que nos ocupa y expusieron los siguientes señalamientos:

Erró el DACO al acoger el 5 de enero de 2022, una moción non suit al amparo de la Regla 39.2 (c) de las de Procedimiento Civil vigentes, sin que la parte recurrente culminara la presentación de su prueba; y sin que sus determinaciones estuvieran sostenidas en la evidencia sustancial del expediente del [sic] administrativo, incluido el testimonio incontrovertido de la parte recurrente vertido hasta ese momento.

Erró el DACO al acoger la moción de non suit del querellado a pesar de que la querellante ten[í]a un reclamo vigente al amparo del art[í]culo 1483 de las Reglas de Procedimiento Civil; dicha desestimación no se sostiene del expediente administrativo, y no podía considerarse dicha moción hasta que la parte querellante presentara y sometiera toda su prueba.

---

<sup>5</sup> Véase, Anejo 6, *Resolución*, págs. 25-30.

<sup>6</sup> Véase, Anejos 8 y 9, *Solicitud de Reconsideración y Resolución de Reconsideración*, respectivamente, págs. 31-44.

Err[ó] [el] DACO al concluir que la causa de acción de la parte [q]uerellante había caducado y que la [q]uerellante no demostró que existiera una causa de acción por la que procediera imponer responsabilidad al querellado y/o no logró establecer una reclamación que justificara la concesión de un remedio, sin haber permitido que la parte querellante desfilara toda su prueba y sin considerar el expediente administrativo.

Transcurridos varios asuntos procesales y la presentación de una *Transcripción de Prueba Oral* (TPO), el 21 de junio de 2022, los recurrentes presentaron un *Alegato Suplementario*. Por su parte, el 19 de agosto de 2022, Desarrollos Ríos presentó un *Alegato de la Parte Recurrída*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a atender el asunto ante nuestra consideración.

## II.

### -A-

Nuestro Máximo Foro ha expresado que, en ausencia de circunstancias extraordinarias, o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, la apreciación de la prueba realizada por el juzgador del foro primario merece deferencia y respeto por parte de este Tribunal de Apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha considerado que la adjudicación de credibilidad de un testimonio vertido ante el foro de instancia "es merecedora de gran deferencia por parte del tribunal apelativo, por cuanto es ese juzgador [es] quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada[,] ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos". *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987). En ese sentido, resultan

pertinentes las siguientes expresiones respecto a la importancia de conceder deferencia al juzgador de los hechos:

...[Y] es que no solo habla la voz viva. También hablan las expresiones mímicas: el color de las mejillas, los ojos, el temblor o consistencia de la voz, los movimientos, el vocabulario no habitual del testigo, son otras tantas circunstancias que deben acompañar el conjunto de una declaración testifical y sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, por lo que se priva al Juez de otras tantas circunstancias que han de valer incluso más que el texto de la declaración misma para el juicio valorativo que ha de emitir en el momento de fallar; **le faltará el instrumento más útil para la investigación de la verdad: la observación.** (Énfasis nuestro). *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 947 (1975).

En otras palabras, solo el juzgador de primera instancia tiene la oportunidad de ver al testigo declarar, escuchar su testimonio vivo y evaluar su "demeanor". *Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). En ese sentido, la Regla 110 de Evidencia, 32 LPR Ap. VI, R.110, dispone que un testigo que le merezca entero crédito al tribunal sentenciador es prueba suficiente de cualquier hecho. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, supra; *Pueblo v. Rodríguez Román*, 128 DPR 121, 128 (1991).

Por lo anterior, nuestro Máximo Foro ha resuelto que el Tribunal de Apelaciones no está facultado para sustituir las apreciaciones de prueba y credibilidad de los testigos que realice el foro primario. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999). Claro está, cuando del examen de la prueba surge que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes, o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del Tribunal Apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). Es decir, el Tribunal de Apelaciones podrá

intervenir cuando esa apreciación se distancia “de la realidad fáctica o esta [es] inherentemente imposible o increíble”. *Pueblo v. Soto González*, 149 DPR 30, 37 (1999).

Ahora bien, en cuanto a la prueba documental, estamos en la misma posición que el Tribunal de Instancia. *Castrillo v. Maldonado*, 95 DPR 885, 889 (1968). Por lo tanto, las determinaciones de hecho basadas en prueba documental podrán ser alteradas en caso de un conflicto irreconciliable entre la prueba testifical y la prueba documental. *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 13-14 (1989).

**-B-**

Cabe señalar que la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2, permite la desestimación de un pleito a iniciativa del Tribunal o a solicitud de la parte demandada, en casos en que se incumpla con la Regla o cualquier orden del Tribunal; cuando se deja de proseguir el caso; o cuando no se presenta prueba que justifique la concesión de un remedio. La facultad del tribunal de declarar con lugar una moción de desestimar es estrictamente discrecional y debe ser ejercitada después de un sereno y cuidadoso escrutinio de la prueba. *Díaz v. Tribunal Superior*, 93 DPR 79, 83 (1966).

Específicamente, en cuanto al supuesto de insuficiencia de prueba, la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone:

Después que la parte demandante haya terminado la presentación de su prueba, la parte demandada, sin renunciar al derecho de ofrecer prueba en caso de que la moción sea declarada “sin lugar”, podrá solicitar la desestimación fundándose en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley, la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. El tribunal podrá entonces determinar los hechos y dictar sentencia contra la parte demandante, o podrá negarse a dictar sentencia hasta que toda la prueba haya sido presentada. A menos que el tribunal en su orden de desestimación lo disponga de otro modo, una desestimación bajo esta Regla 39.2 de este apéndice y

cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción o por haber omitido acumular una parte indispensable, tienen [sic] el efecto de una adjudicación en los méritos.

Al adjudicar una solicitud de desestimación al amparo de dicha regla, el TPI debe considerar los siguientes criterios:

En una moción al amparo de la Regla 39.2(c), conocida como una moción contra la prueba o *non suit*, el tribunal está autorizado, luego de la presentación de prueba por parte del demandante, a aquilatar la misma y a formular su apreciación de los hechos, según la credibilidad que le haya merecido la evidencia. Pero esa facultad debe ejercitarse después de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba. En caso de duda, debe requerirse al demandado que presente su caso. En ese momento, le corresponde al tribunal determinar si la prueba presentada por la parte demandante es suficiente por sí misma para satisfacer los requisitos de su particular causa de acción. Dado que la desestimación bajo la Regla 39.2(c) se da contra la prueba, la decisión del tribunal dependerá de su apreciación de la evidencia presentada. [...]

Así pues, luego que el demandante haya terminado la presentación de su prueba, el demandado, sin renunciar al derecho de ofrecer prueba en el caso de que la moción sea declarada sin lugar, podrá solicitar la desestimación, fundándose en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley, el demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, *supra*. **Para prevalecer es necesario que no exista duda en cuanto a que el demandante no tiene derecho a la concesión de remedio y que carece de oportunidad alguna de prevalecer.** (Énfasis nuestro). *Lebrón v. Díaz*, 166 DPR 89, 94 (2005).

Si la prueba presentada por el demandante tiende a demostrar que bajo alguna circunstancia ésta podría prevalecer, entonces la duda requerirá que el demandado presente su caso, lo que dará al tribunal una visión más completa de los hechos. *Íd.* **De este modo y debido a la clara y firme política de que los casos se resuelvan en sus méritos, no debe desestimarse**

**una acción judicial, salvo que, a la luz de todos los hechos expuestos, el reclamante carezca de derecho a remedio alguno.** (Énfasis suplido). *Soto López v. Colón Meléndez*, 143 DPR 282, 291 (1997).

-C-

En otros términos, la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU), Ley Núm. 38-2017 (3 LPRA sec. 2175 *et seq.*) dispone el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias. Como bien sabemos, la doctrina de revisión judicial establece que les corresponde a los tribunales examinar si las decisiones de las agencias fueron hechas dentro de los poderes delegados y son compatibles con la política pública que las origina. *Rolón Martínez v. Superintendente*, 201 DPR 26, 35 (2018); *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 625-626 (2016). La revisión que realiza el tribunal de las decisiones administrativas tiene como fin primordial asegurarse de que éstas desempeñen sus funciones conforme a la ley. *Fuentes Bonilla v. ELA*, 200 DPR 364 (2018).

Es norma reiterada que los tribunales apelativos debemos otorgar deferencia a las decisiones de las agencias administrativas, ello debido a la experiencia y el conocimiento especializado que éstas poseen sobre los asuntos que se les son delegados. *Rolón Martínez v. Superintendente*, *supra*; *Torres Rivera v. Policía de PR*, *supra*, pág. 626.

A tenor con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispone que la revisión judicial de las decisiones administrativas comprende tres (3) aspectos: (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 que obra en el expediente administrativo visto en su totalidad, y (3) si



las conclusiones de derecho del ente administrativo fueron correctas, ello mediante una revisión completa y absoluta. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra, págs. 35-36; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág.626-627. Por esta razón, debemos ser cautelosos al intervenir con dichas determinaciones. *García v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 892 (2008).

Es por estas razones que, como principio axiomático, las decisiones de los foros administrativos están investidos de una presunción de regularidad y corrección. *Íd.*; *Vélez v. ARPE*, 167 DPR 684 (2006). A raíz de esto, el Máximo Foro ha enfatizado que las determinaciones de los entes administrativos “poseen una presunción de legalidad y corrección que los tribunales debemos respetar mientras la parte que las impugna no presente la evidencia suficiente para derrotarlas”. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra; *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, supra, pág. 626.

Asimismo, al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252 (2013). De esa forma, la Sec. 4.5 de la LPAU, supra, sec. 2175, establece el marco en el que ocurre la revisión judicial de las determinaciones de las agencias administrativas, el cual está fundamentado en el principio rector de la razonabilidad, es decir, se examina que no se haya actuado de manera arbitraria o ilegal, o de forma tan irrazonable que sea considerado un abuso de discreción. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra; *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, supra, pág. 626.

Utilizando un criterio de razonabilidad y deferencia, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de

hechos de un organismo administrativo "si se fundamentan en evidencia sustancial que conste en el expediente administrativo considerado en su totalidad". *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, supra, pág. 627; *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1003 (2011).

Así pues, debemos recordar que las determinaciones de hecho que haga la agencia administrativa se deben sostener cuando se basen en evidencia sustancial que surja del expediente administrativo. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra; Art. 62, LPAU, supra, sec. 2175. A estos fines, se ha definido evidencia sustancial como "aquella prueba relevante que una mente razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión". *Íd.*; *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 728-729 (2005).

Para establecer la alegación de ausencia de tal evidencia sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe "otra prueba que reduce o menoscaba el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta tal punto que no pueda concluirse que la determinación de la agencia fue razonable a la luz de la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración". *Otero v. Toyota*, supra, pág. 728; *OEG v. Rodríguez*, 159 DPR 98, 118 (2003).

De esa forma, la parte afectada debe demostrar que existe otra prueba que refute la actuación de la agencia y demuestre que la decisión no está fundamentada en evidencia sustancial. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra; *González Segarra et al. v. CFSE*, supra, pág. 277. Para lograr ese objetivo, tiene que demostrar que existe otra prueba en el récord que menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada. **Si la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, las determinaciones de hechos de una agencia deben ser**

**sostenidas por el tribunal revisor.** (Énfasis suplido). *Ramírez v. Dpto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

Por su parte, las determinaciones de derecho pueden ser revisadas en su totalidad. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra. No obstante, hemos señalado que se sustituirá el criterio de la agencia cuando no se pueda hallar fundamento racional que explique o justifique el dictamen administrativo. *Íd.*; *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 941 (2010).

Por ende, hemos señalado que “los tribunales deben darle peso y deferencia a las interpretaciones que la agencia realice de aquellas leyes particulares que administra”. *Íd.*; *Torres Rivera v. Policía de PR*, supra, pág. 657. Ante esto, los tribunales no pueden descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia administrativa con el fin de sustituir el criterio de éstas por el propio. *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, supra, pág. 627.

En resumen, los tribunales deben deferencia a las decisiones de una agencia administrativa, pero tal deferencia cederá cuando: (1) la determinación administrativa no está basada en evidencia sustancial; (2) el ente administrativo erró en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3) el organismo administrativo actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente, realizando determinaciones carentes de una base racional, o (4) la actuación administrativa lesionó derechos constitucionales fundamentales. *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, supra, pág. 628.

En esas circunstancias, cederá la deferencia que merecen las agencias en la aplicación e interpretación de las leyes y los reglamentos que administra. *Rolón Martínez v. Superintendente*, supra; *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177,

187 (2009). **Es importante destacar que, si el tribunal no se encuentra frente a alguna de esas situaciones, aunque exista más de una interpretación razonable de los hechos, procede que se valide la interpretación que realizó la agencia administrativa.** (Énfasis nuestro). *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, *supra*, pág. 628.

Es pertinente señalar que nuestro sistema de adjudicación administrativo busca “alentar la solución informal de las controversias”. Sec. 1.2 de LPAU, *supra*, sec. 9602. Para ello, la LPAU permite que las agencias establezcan las reglas y procedimientos que regirán ante sí para la solución rápida e informal de las controversias; siempre salvaguardando los derechos garantizados por ley. *Íd.* Por lo cual, las agencias no quedan sometidas a un procedimiento rígido que obstaculiza la producción de una solución rápida, justa y económica. *Íd.*

### III.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error en conjunto.

En síntesis, los recurrentes alegaron que el DACO actuó erróneamente al desestimar su *Querella* mediante una moción *Non Suit* sin antes culminar la presentación de su prueba y sin el DACO fundamentar su determinación en la evidencia sustancial contenida en el expediente administrativo. Asimismo, adujeron que la causa de acción no había caducado, ya que el término aplicable a casos sobre vicios de construcción es de diez (10) años, conforme al Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

Al analizar los hechos del presente caso, la prueba documental que obra en el expediente y la TPO estipulada por las partes de epígrafe, concluimos que el DACO actuó conforme a derecho cuando desestimó la *Querella* por caducidad. Veamos.

Este foro revisor puede atender las determinaciones emitidas por una agencia mediante la revisión judicial. Ahora bien, nuestra revisión es limitada a circunstancias en las que la agencia haya actuado de manera arbitraria o caprichosa, ilegal y/o por medio de fraude o mala fe. Nos corresponde analizar si la agencia, en este caso el DACO, llegó a una determinación tan irrazonable que constituiría un abuso de su discreción, la cual requiera nuestra intervención.

Según se desprende de la TPO sobre la vista administrativa celebrada el 5 de enero de 2022, la señora Díaz testificó que esta junto con el señor Natal adquirieron la propiedad en el 2016.<sup>7</sup> Aunque los recurrentes incluyeron en el recurso ante nos la escritura de compraventa acreditativa de este hecho, de un estudio sosegado del apéndice, no surge que dicha escritura haya sido anejada con la *Querella* de los recurrentes ni presentada posteriormente para ser incluida en el expediente administrativo. Tampoco fue presentada durante la celebración de la vista administrativa.

De igual forma, la señora Díaz testificó que el muro situado en la propiedad fue construido por la recurrida entre el 2011 o 2012, "según los documentos que había visto" y que dicho muro estaba allí desde que adquirieron la propiedad en el 2016.<sup>8</sup> Sin embargo, dichos documentos que acreditan lo antes aseverado no fueron anejados con la *Querella* o presentados ante el DACO durante la vista para su evaluación.

Cabe señalar que la señora Díaz testificó que desde el 2011, cuando la recurrida construyó la propiedad, hasta el 2016, cuando los recurrentes la adquirieron, esta y el señor Natal no eran los

---

<sup>7</sup> Véase, TPO, pág. 5, líneas 3-5.

<sup>8</sup> Véase, TPO, pág. 8, líneas 21-25.

dueños y no podían constatar si a la propiedad se le habían realizado cambios antes de la compra de los recurrentes.<sup>9</sup> Aunque alegó poder constatar la información indagada, de ser solicitada, la señora Díaz reconoció que no ha sometido ante el DACO prueba documental sobre este asunto.<sup>10</sup>

Por su parte, Desarrollos Ríos planteó mediante *Non Suit* que, ante los testimonios de los recurrentes vertidos en la vista, la propiedad fue construida en el 2011 y adquirida por los recurrentes en el 2016. Alegó, en síntesis, que han pasado diez (10) años desde que se construyó la propiedad, por lo que (1) el término de dos (2) años de caducidad conforme al Art. 11 de la Ley Núm. 130-1967, *supra*, transcurrió, (2) no aplica el término de diez (10) años dispuesto en el Código Civil y (3) procede la desestimación de la *Querella*.<sup>11</sup> Ante este cuadro, el DACO declaró Con Lugar el planteamiento de caducidad presentado mediante *Non Suit* por la recurrida y desestimó la *Querella* bajo el fundamento de que los recurrentes no demostraron evidencia que apoye la aplicación del Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.<sup>12</sup>

Evaluada la TPO antes expuesta junto con la interpretación del derecho esbozado en el presente recurso, concluimos que la determinación del DACO no es una arbitraria o caprichosa, ilegal y/o emitida por medio de fraude o mala fe. **Reiteramos que las determinaciones de las agencias merecen un alto grado de deferencia, debido a que atienden asuntos en su campo de especialidad.** (Énfasis nuestro).

<sup>9</sup> Véase, TPO, pág. 15, líneas 11-14.

<sup>10</sup> Véase, TPO, pág. 15, líneas 19-25.

<sup>11</sup> Véase, TPO, pág. 16, líneas 2-22; págs. 23-24, líneas 26-31 y 1-18, respectivamente; pág. 31, líneas 14 y 22-29.

<sup>12</sup> Véase, TPO, pág. 32, líneas 8-11 y 14-21.

Los recurrentes no lograron demostrar la existencia de evidencia sustancial que surja del expediente administrativo, la cual menoscabe la evidencia tomada en consideración por el DACO para su determinación. Esto, debido a que los recurrentes omitieron presentar ante el DACO las escrituras de compraventa y subsanación que certificaban la fecha de compra de la propiedad y el tracto registral de esta. Nos vemos impedidos de evaluar prueba que no ha sido atendida en primera instancia por el DACO.

Por último, si bien es cierto que el DACO no permitió que los recurrentes terminaran de presentar toda su prueba antes de acoger el *Non Suit* de la recurrida, específicamente el testimonio pericial del ingeniero que visitó la propiedad<sup>13</sup>, este no está obligado a ello. Según adelantamos, el caso de epígrafe está sometido bajo el escrutinio de la agencia administrativa que ostenta la flexibilidad de llevar a cabo un proceso informal con el fin de lograr una adjudicación rápida, justa y económica.

Ante este cuadro fáctico, no vemos razón para revocar una determinación que está fundamentada en derecho y basada en el expediente administrativo.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, **CONFIRMAMOS** la determinación recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Álvarez Esnard concurre con el resultado sin voto escrito.

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

---

<sup>13</sup> Véase, TPO, pág. 29 y 32, líneas 1-3 y 26-28, respectivamente.