

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

FRANCISCO FELICIANO
CORDERO Y NORMA IRIS
ORTIZ FELICIANO
QUERELLANTE(S) – RECURRIDA(S)

V.

ORIENTAL BANK
QUERELLADA(S) – RECURRENTE(S)

BANCO POPULAR DE PR;
VISTAS DEL MOLINO, INC.;
BUILDING MASTERS
CONSTRUCTION, INC.;
WILLIAM VÁZQUEZ
NEGRÓN Y JOSÉ PÉREZ
APONTE
QUERELLADA(S)

KLRA202200048
consolidado con

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor (DACo)

Caso núm.
BA-2990

Sobre:
Ley 130 de 13 de junio
de 1967

FRANCISCO FELICIANO
CORDERO Y NORMA IRIS
ORTIZ FELICIANO
QUERELLANTE(S) – RECURRIDA(S)

V.

**BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO**
QUERELLADA(S) – RECURRENTE(S)

ORIENTAL BANK; VISTAS
DEL MOLINO, INC.;
BUILDING MASTERS
CONSTRUCTION, INC.;
WILLIAM VÁZQUEZ
NEGRÓN Y JOSÉ PÉREZ
APONTE
QUERELLADA(S)

KLRA202200057

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso núm.
BA-2990

Sobre:
Ley 130 de 13 de junio
de 1967

FRANCISCO FELICIANO
CORDERO Y NORMA IRIS
ORTIZ FELICIANO
QUERELLANTE(S) – RECURRENTE(S)

V.

ORIENTAL BANK; BANCO
POPULAR DE PR; VISTAS
DEL MOLINO, INC.;
BUILDING MASTERS
CONSTRUCTION, INC.;

KLRA202200059

Revisión Judicial
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Caso núm.
BA-2990

Sobre:
Ley 130 de 13 de junio

<p>WILLIAM VÁZQUEZ NEGRÓN Y JOSÉ PÉREZ APONTE QUERELLADA(S) – RECURRIDA(S)</p>		<p>de 1967</p>
<p>FRANCISCO FELICIANO CORDERO Y NORMA IRIS ORTIZ FELICIANO QUERELLANTE(S) – RECURRIDA(S)</p> <p>V.</p> <p>VISTAS DEL MOLINO, INC. QUERELLADA(S) – RECURRENTE(S)</p> <p>ORIENTAL BANK; BANCO POPULAR DE PR; BUILDING MASTERS CONSTRUCTION, INC.; WILLIAM VÁZQUEZ NEGRÓN Y JOSÉ PÉREZ APONTE QUERELLADA(S)</p>	<p>KLRA202200065</p>	<p>Revisión Judicial procedente del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo)</p> <p>Caso núm. BA-2990</p> <p>Sobre: Ley 130 de 13 de junio de 1967</p>

Panel integrado por su presidenta, la Juez Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Barresi Ramos, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 20 de septiembre de 2023.

El 26 de enero de 2022, **Oriental Bank** compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante un *Recurso de Revisión Judicial* al cual se le asignó la identificación alfanumérica KLRA202200048. En su escrito, nos solicita que revisemos la *Resolución en Reconsideración* decretada el 24 de noviembre de 2021 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo).¹ En dicho dictamen, el foro administrativo modificó su decisión emitida el 30 de diciembre de 2020. Entre otras cosas, el DACo resolvió el contrato de compraventa entre **Vistas del Molino, Inc. (Vistas del Molino)** y los señores **Francisco Feliciano Cordero** y **Norma I. Ortiz Rodríguez**

¹ Esta determinación administrativa fue notificada y archivada en autos el 1 de diciembre de 2021. Véase Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial* de **Oriental Bank**, págs. 226- 256. **Oriental Bank** nos solicita que modifiquemos la *Resolución en Reconsideración* con el fin de relevarle del pago solidario de costas y honorarios de abogado y, además, para que ordenemos al **BPPR** a devolverle cierto dinero que entregó en préstamo al señor **Feliciano Cordero**.

(señores **Feliciano-Ortiz**); decretó la ruina funcional de la propiedad residencial (unidad 315) adquirida por los señores **Feliciano-Ortiz**; requirió al **Oriental Bank** cancelar el préstamo, pagaré e hipoteca; impuso a **Vistas del Molino**, Building Masters Construction, Corp., **Banco Popular de Puerto Rico (BBPR)** y **Oriental Bank** pagar *solidariamente* las costas y los honorarios de abogados; así como concedió una compensación por sufrimiento (daños morales) a los señores **Feliciano-Ortiz**.

Unos días después, el 2 de febrero de 2022, el **BPPR** y el señor **Francisco Feliciano Cordero** (señor **Feliciano Cordero**) instaron sendos *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* a los cuales se les asignaron los alfanúmeros KLRA202200057 y KLRA202200059, respectivamente.² Finalmente, el 7 de febrero de 2022, **Vistas del Molino** incoó una *Petición* que recibió la identificación alfanumérica KLRA202200065.³

Ante el hecho de que todos los recursos provienen del mismo caso ventilado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), el 8 de febrero de 2022, emitimos una *Resolución* en la cual ordenamos la consolidación de los casos KLRA202200057, KLRA202200059 con el KLRA202200048. Luego, el 11 de febrero de 2022, intimamos la consolidación del caso KLRA202200065. Todos los asuntos continuaron tramitándose bajo el caso número KLRA202200048, por ser el de mayor antigüedad.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

- I -

El 29 de noviembre de 2010, los señores **Feliciano-Ortiz** presentaron una *Querrela* sobre vicios de construcción con relación a una propiedad residencial sita en la urbanización Molinos del Río, en el pueblo de Dorado,

² El señor **Feliciano Cordero** nos solicita que revoquemos la *Resolución en Reconsideración*, y reinstalemos la *Resolución* determinada el 30 de diciembre de 2020 (KLRA202200059).

³ Tanto el **BPPR** como **Vistas del Molino** solicitan que revoquemos lo resuelto en ambos dictámenes, la *Resolución* emitida el 30 de diciembre de 2020 y su *Resolución en Reconsideración* decretada el 24 de noviembre de 2021.

Puerto Rico, ante el DACo.⁴

Posteriormente, la *Querella* fue enmendada en dos (2) ocasiones. El 26 de junio de 2013, se presentó la *Segunda Querella Enmendada*.⁵ Alegaron que el 22 de octubre de 2008, la señora **Ortiz Feliciano** y la compañía de desarrollo inmobiliario **Vistas del Molino** suscribieron un *Contrato Uniforme de Compraventa* sobre la unidad número 315 de la referida urbanización.⁶ Al mes siguiente, el 24 de noviembre de 2008, el señor **Feliciano Cordero** adquirió la propiedad mediante la escritura pública número 51 sobre *Segregación, Liberación y Compraventa*.⁷ Surge de la escritura pública que el **BPPR** compareció en calidad de acreedor hipotecario de **Vistas del Molino**, con el fin de prestar su consentimiento para liberar la finca objeto de la compraventa del gravamen hipotecario que pesaba sobre la finca matriz. Ese mismo día, el señor **Feliciano Cordero** suscribió un *Pagaré* por la cantidad principal de \$284,750.00 a favor de **Oriental Bank**. En garantía de dicho *Pagaré*, el señor **Feliciano Cordero** y **Oriental Bank** otorgaron la escritura pública número 137 sobre *Primera Hipoteca*.⁸

En síntesis, los señores **Feliciano-Ortiz** le imputaron a **Vistas del Molino**, al contratista Building Masters Construction, Inc. (Building Masters) y a sus presidentes, señores William Vázquez Negrón y José Pérez Aponte, respectivamente, un repertorio de actos culposos y negligentes relacionados con su participación en el desarrollo y construcción de la propiedad. Describieron una serie de defectos y vicios de construcción que plagaban el inmueble, y denunciaron que aún no habían podido inscribir la

⁴ Véase *Querella* BA-2990 de 29 de noviembre de 2010, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 958- 967.

⁵ Véase Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 832-846.

⁶ Véase Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 576-591. Aunque el contrato lo suscribieron únicamente la señora Ortiz Feliciano y el agente autorizado de **Vistas de Molino**, en el mismo se identifica al comprador (*purchaser*) como “Francisco Feliciano casado con Norma Iris Ortiz”.

⁷ Véase Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 592-606. En esta ocasión solamente el señor **Feliciano Cordero** compareció como parte compradora, y se describió su estado civil como soltero.

⁸ Véanse *Pagaré y Escritura número ciento treinta y siete (137) sobre Primera Hipoteca*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 644 y 651, respectivamente.

escritura de compraventa ante el Registro de la Propiedad. Los señores **Feliciano-Ortiz** aportaron, además, que **Vistas del Molino** se había negado a realizar las reparaciones necesarias en la propiedad, y su estado ruinoso les había obligado a abandonarla e incurrir en gastos de alquiler desde enero de 2010. A lo anterior ampliaron que el problema de filtración de agua y humedad en la construcción había agravado la salud de la señora **Ortiz Rodríguez**, provocándole varios ataques de asma.

Los señores **Feliciano-Ortiz** arguyeron que el **BPPR** promocionó el proyecto y provocó la venta del predio “en pleno contubernio” con **Vistas del Molino**. Además, que tanto **BBPR** como **Oriental Bank** actuaron negligentemente por no asegurarse de que **Vistas del Molino** y Building Masters cumplieran con la *Ley de la Oficina del Oficial de Construcción*, y por no verificar los permisos de construcción ni inspeccionar la obra.⁹ De esta forma, los señores **Feliciano-Ortiz** solicitaron que se declarara la ruina de la propiedad y se decretara la nulidad del contrato de compraventa, así como de las escrituras de compraventa e hipoteca; solicitaron compensación por los daños y perjuicios sufridos, incluyendo daños morales por la cantidad de \$5,500,000.00, y, finalmente, pidieron la devolución del dinero abonado al préstamo hipotecario, y de lo pagado en contribuciones al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y en las reparaciones a la vivienda.

Más tarde, el 26 de noviembre de 2013, el **BPPR** presentó su *Contestación a “Segunda Querella Enmendada”*.¹⁰ **BPPR** negó la mayoría de las alegaciones. En particular, argumentó afirmativamente que la promoción del proyecto fue realizada por **Vistas del Molino**; cualquier mención de **BPPR** en los anuncios se hizo a los efectos de promocionar las ofertas de financiamiento de su afiliada, Popular Mortgage, y nunca se realizaron representaciones sobre la construcción de las residencias y la ejecución de la

⁹ Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, 17 LPRA § 501 y siguientes.

¹⁰ Véase Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 792-806.

obra en tales anuncios.

En su contestación, el **BPPR** reiteró su solicitud de desestimación por falta de jurisdicción.¹¹ De este modo, argumentó que procedía la desestimación de la reclamación en su contra en virtud de lo resuelto en *Chase Manhattan Bank v. Emmanuelli Bauzá*.¹² En dicho caso, el Tribunal Supremo resolvió que la responsabilidad decenal, la cuantimiosa y la redhibitoria no se extienden a una entidad financiera que no rebase sus funciones usuales de proveer el financiamiento para el proyecto de construcción. En tal sentido, el **BPPR** expuso que en la querella no se incluyeron alegaciones de que este hubiera rebasado las funciones usuales de una entidad financiera al proveer financiamiento para la construcción, o de que hubiera intervenido directamente en el desarrollo de la urbanización **Molinos del Río**.

El 27 de enero de 2014, **Oriental Bank** presentó su *Contestación a Querella*.¹³ **Oriental Bank** negó responsabilidad sobre los vicios de construcción de la propiedad, y alegó afirmativamente que tanto el pagaré como la escritura de hipoteca eran válidos y eficaces. Después, el 7 de febrero de 2014, **Oriental Bank** presentó una *Moción de Desestimación* en la cual argumentó que se limitó a suscribir un contrato de préstamo y a proveer el financiamiento permanente para la compra de la propiedad; y en ningún momento se inmiscuyó en el desarrollo o el mercadeo de la urbanización.¹⁴ Por otro lado, **Oriental Bank** argumentó que la restitución que el *Código Civil de Puerto Rico de 1930* ordena frente a la declaración de nulidad de una obligación solo puede existir entre las partes que suscribieron el contrato de compraventa. Sostuvo, por tanto, que no procedía la restitución reclamada, pues **Oriental Bank** se limitó a suscribir el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

¹¹ Dicho remedio fue presentado el 7 de mayo de 2012.

¹² III DPR 708, 710 (1981).

¹³ Véase Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial* de **Oriental Bank**, págs. 419- 422.

¹⁴ Véase Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 628-643.

Posteriormente, el 13 de mayo de 2014, el **BPPR** solicitó nuevamente la desestimación de la querella, y el 16 de diciembre de 2014, suplementó su solicitud.¹⁵

Luego de múltiples trámites procesales, y tras la celebración de las audiencias administrativas que se extendieron por varios días a través de cinco (5) años, el 30 de diciembre de 2020, DACo pronunció su *Resolución*.¹⁶ El foro administrativo decretó la ruina funcional de la propiedad, de lo cual responsabilizó de forma solidaria a **Vistas del Molino** y Building Masters, así como a los señores Vázquez Negrón y Pérez Aponte en su carácter personal. De esta forma, el DACo les condenó a reponer el dinero gastado en la reparación de la vivienda, a devolver el depósito pagado al suscribir el contrato de compraventa, y a compensar con la suma de \$50,000.00 por los daños morales sufridos, como consecuencia de la ruina de la propiedad, a cada uno de los señores **Feliciano-Ortiz**. Les impuso, además, el pago de costas y honorarios de abogado.

De otra parte, el foro administrativo decretó resuelto el contrato de compraventa, y concluyó que ello provocaba la extinción del pagaré y la garantía hipotecaria otorgadas a favor de **Oriental Bank**. Como consecuencia de lo anterior, impuso a **Oriental Bank** la devolución de los gastos de cierre de la compraventa y la totalidad de las mensualidades abonadas al préstamo hipotecario al señor **Feliciano Cordero**.

Por último, el DACo determinó que el **BPPR** violó el *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos, infra*, mediante la publicación el 29 de abril de 2006 de un anuncio de periódico en el cual promocionó el proyecto y sus servicios de financiamiento. El foro administrativo concluyó que el **BPPR**

¹⁵ Véanse *Moción Reiterando Solicitud de Desestimación de Querella Enmendada y Moción Suplementando y Reiterando Solicitudes de Desestimación de la Querella Enmendada al Amparo de las Recientes Decisiones del Tribunal de Apelaciones*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 547 y 518, respectivamente.

¹⁶ Véase *Resolución* decretada el 30 de diciembre de 2020, notificada el 4 de enero de 2021, Apéndice del *Revisión de Decisión Administrativa* de **Oriental Bank**, págs. 1- 44. Las audiencias administrativas se celebraron durante los días 2, 3 y 5 de marzo, 8 de junio, 15, 16, 23 y 24 de septiembre de 2015; los días 20, 21, 26 y 28 de enero, 25 de mayo, 2 de agosto de 2016; el 7 de junio de 2017; los días 1 de noviembre y 14 de diciembre de 2018, y los días 19 y 20 de febrero de 2020.

publicó un anuncio engañoso que motivó el interés de los señores **Feliciano-Ortiz** en una propiedad inmueble cuya falta de tracto registral impedía que fuera segregada y vendida como finca independiente. De este modo, el DACo dispuso que, aunque no procedía imponer responsabilidad al **BPPR** bajo la Ley Núm. 130-1967 —por no ser urbanizador ni constructor al amparo de dicho estatuto—, este sí respondía de forma solidaria junto a **Vistas del Molino**, desarrollador, y Building Masters, contratista, por los daños morales causados mediante la promoción de la construcción a los señores **Feliciano-Ortiz**.

Inconformes con esta determinación, **Oriental Bank**, **BPPR**, Building Masters y el señor Vázquez Negrón presentaron oportunamente sendas solicitudes de reconsideración.¹⁷

El DACo decidió acoger las solicitudes, y el 21 de abril de 2021, pronunció una *Resolución en Reconsideración*. En el dictamen, no se advirtió a las partes sobre su derecho a solicitar reconsideración por lo que, tras varios trámites procesales que no reseñaremos, el 24 de noviembre de 2021, el foro administrativo emitió nuevamente la *Resolución en Reconsideración* impugnada.

Tras modificar varias determinaciones de hechos y conclusiones de derecho de su dictamen original, el DACo sostuvo su determinación de ruina funcional sobre la propiedad y la resolución de la compraventa. En su consecuencia, les impuso a Building Masters y **Vistas del Molino** la responsabilidad solidaria de restituir lo pagado en concepto de pronto, gastos de cierre, reparaciones, contribuciones al CRIM y la totalidad de las mensualidades abonadas al préstamo hipotecario al señor **Feliciano Cordero**. El foro administrativo, además, los condenó a pagar el remanente del préstamo permanente para liberar de la obligación hipotecaria al señor

¹⁷ Véanse *Moción de Reconsideración*, Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial de Oriental Bank*, págs. 47- 57; *Solicitud de Reconsideración*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 282- 312; *Reconsideración*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* de **Oriental Bank**, págs. 58- 77, y *Solicitud de Reconsideración de Resolución*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* de **Oriental Bank**, págs. 153- 159.

Feliciano Cordero.

De otra parte, el DACo resolvió que las conclusiones de derecho de la *Resolución* original relacionadas con la eficacia del pagaré y la escritura de hipoteca una vez resuelto el contrato de compraventa fueron erróneas. Así pues, aclaró que la resolución del contrato de compraventa entre el señor **Feliciano Cordero** y **Vistas del Molino** no tiene efectos sobre la eficacia del pagaré y la garantía hipotecaria otorgadas a favor de **Oriental Bank**.

Con relación a los señalamientos plasmados por Building Masters y el señor Vázquez Negrón, el DACo únicamente reconsideró la responsabilidad que le impuso en la *Resolución* original a los presidentes de **Vistas del Molino** y Building Masters. De este modo, y tras concluir que estas corporaciones no constituyeron un *alter ego* de sus accionistas ni que se emplearon para cometer actos ilegales, el foro administrativo declaró no haber lugar la querrela en contra de los señores Vázquez Negrón y Pérez Aponte en su carácter personal.

En cuanto a la solicitud de reconsideración del **BPPR**, el DACo sostuvo que la entidad bancaria, por conducto del anuncio publicado a entregar el bien según ofrecido, se obligó ante los señores **Feliciano-Ortiz**. De este modo, el DACo ratificó la responsabilidad solidaria que originalmente le impuso al **BPPR** por la compensación de los daños morales sufridos por los señores **Feliciano-Ortiz**.

Por último, el foro administrativo condenó a **Vistas del Molino**, Building Masters, **BPPR** y **Oriental Bank** al pago solidario de las costas y honorarios de abogado.

Insatisfechos, **Oriental Bank**, **BPPR**, **Vistas del Molino** y el señor **Feliciano Cordero** presentaron solicitudes de reconsideración, las cuales no fueron atendidas por el DACo.¹⁸

¹⁸ Véanse *Moción de Reconsideración* de 13 de diciembre de 2021, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* de **Oriental Bank**, págs. 259- 264; *Solicitud de Reconsideración de 'Resolución en Reconsideración'* de 20 de diciembre de 2021, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* de **Oriental Bank**, págs. 279- 319; *Moción de Reconsideración* de 21 de diciembre de 2021, Apéndice de la *Petición* de **Vistas del Molino**, págs. 107- 120; y *Moción en Solicitud de Reconsideración de 'Resolución de Reconsideración'* de

Ante la inacción del foro administrativo, las partes antedichas acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante sendos recursos de revisión judicial. **Oriental Bank** señaló los siguientes errores:

Erró el DACo al, en la parte dispositiva de su Resolución en Reconsideración, no ordenarle expresamente a BPPR que devuelva a Oriental la porción de \$234,000.00 que obtuvo directamente de Oriental al cierre de la compraventa resuelta.

Erró el DACo al imponerle a Oriental, junto con las demás partes, el pago solidario de \$2,350.00 en concepto de costas y \$5,000.00 en concepto de honorarios de abogado.

Por su parte, el **BPPR** reseñó los siguientes señalamientos de error:

Erró el DACo al imponerle responsabilidad solidaria al BPPR al amparo del *Reglamento Contra Prácticas y Anuncios Engañosos*, sin que ello se haya alegado en la Querrela Enmendada y a pesar de que la prueba demostró que entre el BPPR y los recurridos nunca existió una relación *consumidor-comerciante*.

Erró el DACo al imponer responsabilidad solidaria al BPPR al amparo del *Reglamento Contra Prácticas y Anuncios Engañosos* (2004) a pesar de que la reclamación en daños y perjuicios estaba claramente prescrita.

Cometió grave y manifiesto error el DACo en la apreciación y adjudicación de la prueba y en la aplicación del derecho al resolver que el BPPR violó el *Reglamento Contra Prácticas y Anuncios Engañosos* (2004) por haber anunciado sus ofertas de financiamiento permanente para el Proyecto, a pesar de que no existe evidencia en el récord administrativo ni determinaciones de hechos en la Resolución del DACo de que dichos anuncios fueron “engañosos” y que al momento de la publicación de dichas ofertas de financiamiento tenía conocimiento de los alegados vicios de construcción y/o en el título de la Residencia 315.

Cometió el DACo un grave error en la apreciación de la prueba y en la aplicación del derecho al determinar que existe una relación de solidaridad entre el BPPR con la empresa desarrolladora Vistas del Molino y su contratista, Master Builder por los daños emocionales de los Recurridos; en la alternativa que este ilustre foro entienda que existe dicha solidaridad, erró el DACo al no imponer porcentajes de responsabilidad.

Erró el DACo al imponer en reconsideración al BPPR a pagar solidariamente las sumas de \$2,350.00 y \$5,000.00 por concepto de costas y honorarios de abogado, respectivamente, sin que los Recurridos presentaran oportunamente un memorando de costas, sin que se haya impuesto responsabilidad por los vicios y defectos de construcción, sin que se haya encontrado incurso en temeridad y a pesar de tratarse de una controversia

compleja y novedosa.

El señor **Feliciano Cordero** formuló los siguientes señalamientos:

Erró el juez administrativo del Departamento de Asuntos [del] Consumidor al modificar sustancialmente las determinaciones de hechos emitidas mediante Resolución el 30 de diciembre de 2020 y notificada el 4 de enero de 2021.

Erró DACo al no rescindir el contrato de compraventa e hipoteca por haber vicio de construcción, y no devolver las prestaciones, en específico [la] realizad[a] por el recurrente a Oriental Bank.

Erró DACo al reconsiderar y eximir de responsabilidad personal contra los co-recurrentes William Vázquez, desarrollador[,] y José Pérez, contratista, y dejar solo a corporaciones que están canceladas por el Departamento de Estado, según tiene conocimiento DACo, y pese a que en carácter personal se obligaron en el desarrollo.

Erró DACo al no dejar resuelto la escritura de compraventa y por ende, el pagaré hipotecario cuando se decretó ruina funcional conforme al Código Civil de P.R., por lo que no existe objeto, consentimiento y causa de dichas prestaciones, por lo que procede devolver las prestaciones.

Finalmente, **Vistas del Molino** incluyó los siguientes señalamientos:

Erró el [h]onorable Departamento de Asuntos del Consumidor al concederle legitimación activa a la querellante Norma Ortiz y concederle daños.

Erró el [h]onorable [D]epartamento de Asuntos del Consumidor al determinar la ruina de la propiedad sin la evidencia pericial que lo sostenga y sin tomar en consideración que el querellante aceptó la propiedad con vicios aparentes.

Erró el [h]onorable Departamento de Asuntos del Consumidor al decretar la resolución del contrato tomando como base el que la propiedad no estaba registrada.

El 8 de febrero de 2022, decretamos *Resolución* disponiendo el procedimiento para la reproducción de la prueba oral y presentación de alegatos suplementarios. Luego, el 14 de febrero de 2022, dictaminamos *Resolución* requiriéndole al DACo suministrar copia certificada el expediente administrativo BA-2990.

El 15 de marzo de 2022, el **BPPR** presentó un escrito intitulado *Solicitud de Desestimación Parcial y Alegato en Oposición del Recurso de Revisión de Decisión Administrativa Presentado por Oriental Bank*. Unos días después, el 17 de marzo de 2022, el **BPPR** presentó su *Solicitud de Desestimación y Alegato en Oposición del Recurso de Revisión de Decisión*

Administrativa Presentado por Francisco Feliciano.

Seguidamente, el 6 de abril de 2022, **Oriental Bank** presentó un escrito intitulado *Oposición a Recurso de Revisión (KLRA202200059)*. El mismo día, el señor José Pérez Aponte presentó otro intitulado *Alegato en Oposición*. El 26 de abril de 2022, el señor **Feliciano Cordero** presentó una *Oposición a Revisión Administrativa Presentada por el Querellado-Recurrente, Banco Popular de Puerto Rico*, y otro intitulado *Moción en Solicitud de Desestimación y Oposición a Revisión Administrativa Presentada por el Querellado-Recurrente, Vistas del Molino Inc.* Finalmente, el 27 de abril de 2022, **Oriental Bank** presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a Solicitud de Desestimación Parcial Presentada por Banco Popular (KLRA202200048)*.

Evaluado concienzudamente todos los expedientes de los casos; contando con el beneficio de la comparecencia de todas las partes; y habiendo examinado minuciosamente la transcripción de la prueba oral estipulada, nos encontramos en posición de resolver. Detallamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s) a los fines de adjudicar.

- II -

- A -

La *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico (LPAU)* provee un cuerpo de reglas mínimas para gobernar los procesos de adjudicación y reglamentación en la administración pública.¹⁹ Su sección 4.1 establece la revisión judicial por este Tribunal de Apelaciones de las determinaciones finales de las agencias.²⁰

La revisión judicial tiene como propósito limitar la discreción de las agencias y asegurarse de que estas desempeñen sus funciones conforme a la

¹⁹ Conocida como la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, 3 LPRA §§ 9601-9713. *Saldaña Egozcue v. Junta*, 201 DPR 615, 621 (2018).

²⁰ 3 LPRA § 9671.

ley.²¹ El criterio rector al momento de pasar juicio sobre una decisión de un foro administrativo es la razonabilidad de la actuación de la agencia.²² Nuestra evaluación de la decisión de una agencia se circunscribe, entonces, a determinar si esta actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable, o si sus acciones constituyen un abuso de discreción.²³

No obstante, las decisiones de los organismos administrativos especializados gozan de una presunción de legalidad y corrección, por lo que sus conclusiones e interpretaciones merecen gran consideración y respeto.²⁴ Por ello, al ejecutar nuestra función revisora, este Tribunal está obligado a considerar la especialización y experiencia de la agencia, distinguiendo entre cuestiones de interpretación estatutaria —sobre las que los tribunales son especialistas— y cuestiones propias de la discreción o pericia administrativa.²⁵

El alcance de la revisión de las determinaciones administrativas se ciñe a determinar lo siguiente: (1) si el remedio concedido por la agencia fue el apropiado; (2) si las determinaciones de hecho de la agencia están basadas en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, y (3) si las conclusiones de derecho fueron las correctas.²⁶

En cuanto a las determinaciones de hechos, estas serán sostenidas por los tribunales si están respaldadas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad.²⁷ *Evidencia sustancial* es aquella relevante que una mente razonable puede aceptar como adecuada para sostener una conclusión.²⁸ Debido a la presunción de regularidad y corrección que cobija a las decisiones de las agencias administrativas, quien alegue ausencia de *evidencia sustancial* debe presentar prueba suficiente para

²¹ *Torres Acosta v. Junta Examinadora*, 161 DPR 696, 707 (2004).

²² *Otero Mercado v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005).

²³ *Torres Acosta v. Junta Examinadora*, *supra*, pág. 708.

²⁴ *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 891 (2008); *Murphy Bernabe v. Tribunal Superior*, 103 DPR 692, 699 (1975).

²⁵ *Adorno Quiles v. Hernández*, 126 DPR 191, 195 (1990).

²⁶ Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA § 9675; *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627 (2016).

²⁷ *Asociación Vecinos del Hospital San Jorge v. United Medical Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000).

²⁸ *Otero Mercado v. Toyota*, *supra*, pág. 728.

derrotar dicha presunción.²⁹ Para ello “tiene que demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración”.³⁰ A esto se le conoce como la norma de la *evidencia sustancial*, con la cual se persigue evitar sustituir el criterio del organismo administrativo en materia especializada por el criterio del tribunal revisor.³¹ Por lo tanto, aun cuando exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe dar deferencia a la agencia, y no sustituir su criterio por el de esta.³²

De otro lado, las conclusiones de derecho de la agencia son revisables en todos sus aspectos, sin sujeción a norma o criterio alguno.³³ Aun así, debemos dar deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos hacen de las leyes y reglamentos que administran. Es por ello que, ante casos dudosos, donde pueda concebirse una interpretación distinta de estas leyes y reglamentos, la determinación de la agencia merece deferencia sustancial.³⁴

En suma, si la decisión recurrida es razonable y se sostiene en la *evidencia sustancial* que obra en el expediente administrativo, procede su confirmación. Por el contrario, los tribunales revisores podemos intervenir con la decisión recurrida cuando no está basada en *evidencia sustancial*, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable o ilegal, o cuando afecta derechos fundamentales.³⁵

- B -

El Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico (1930) instituye la responsabilidad del contratista por los vicios de construcción que ocasionan

²⁹ *Pacheco Torres v. Estancias de Yauco, SE*, 160 DPR 409, 431 (2003).

³⁰ *Gutiérrez Vázquez v. Víctor Hernández*, 172 DPR 232, 244 (2007).

³¹ *Pacheco Torres v. Estancias de Yauco, SE*, *supra*, pág. 432.

³² *Íd.*

³³ *Rebollo v. Yiyi Motos*, 161 DPR 69, 77 (2004).

³⁴ *Torres Santiago v. Departamento de Justicia*, 181 DPR 969, 1002 (2011).

³⁵ *Junta de Planificación v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009).

la ruina de un edificio:³⁶

El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez (10) años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicios del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince (15) años.

Para poder reclamar al amparo del precitado Artículo el promovente debe demostrar que los vicios que sufre el edificio ocasionaron su ruina.³⁷ Se ha reconocido la existencia de cuatro (4) tipos distintos de ruina, a saber: ruina total, ruina parcial, amenaza de ruina y ruina funcional.³⁸ Se considera que un edificio se encuentra en estado de ruina funcional cuando los vicios de los que adolece: (1) amenazan la seguridad pública o estabilidad del edificio; (2) le causan un perjuicio grave al dueño; (3) tornan la obra en impropia para el uso a que se le destina, o (4) exceden las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción.³⁹

Una vez el dueño del edificio presenta prueba que demuestre que los vicios de construcción que sufre el edificio provocan alguno de los tipos de ruina antes mencionados, se activa una presunción de culpa, de negligencia o de ambas en contra del contratista que tuvo a su cargo la construcción. Le corresponde entonces al contratista presentar prueba que demuestre la inexistencia de la ruina o que ésta no fue causada por su negligencia, o ambas. Por lo tanto, se trata de una presunción *iuris tantum*, la cual tiene que ser rebatida por la parte en contra de la cual ésta opera, o sea, el contratista. Si no se presenta prueba para rebatir el hecho básico que da lugar a la presunción, el juzgador está obligado a dar por probado el hecho presumido.⁴⁰

De ordinario, cada una de las partes que intervienen en el diseño y construcción de una obra responde por los daños y perjuicios que provenga de su actuación, pues rige también en este ámbito la regla de derecho civil de que la solidaridad no se presume.⁴¹ Existe la solidaridad, sin embargo, cuando: (1) la ruina se origina por la culpa o negligencia conjunta de varios

³⁶ 31 LPRA ant. sec. 4124.

³⁷ Pacheco Torres v. Estancias de Yauco, SE, supra, pág. 420.

³⁸ Id.

³⁹ Id., págs. 420-421.

⁴⁰ Pacheco Torres v. Estancias de Yauco, SE, supra, pág. 421.

⁴¹ Véase Acevedo Hernández v. CRUV, 110 DPR 655 (1981).

interventores —arquitecto y contratista, por ejemplo—; o (2) cuando la causa del vicio no puede determinarse, o (3) cuando hay concurrencia de culpas y estas se encuentran tan íntimamente ligadas que no es posible separarlas.⁴²

De modo que, una vez probada la ruina del edificio se activa la aplicación del Artículo 1483, *supra*, y el afectado debe establecer que esta se debe a alguno de los vicios allí citados para atribuir la responsabilidad al constructor o al arquitecto, según sea el caso.⁴³ Es decir, corresponde al propietario probar que la ruina ha tenido lugar por un vicio de la construcción o por incumplimiento de las condiciones del contrato —si va a establecer la acción contra el constructor—, o por un vicio del suelo o de la dirección —si quiere dirigir su reclamación contra el arquitecto.⁴⁴ Una vez probado que la ruina fue causada por vicios de la construcción o por incumplimientos a las condiciones del contrato, se presumirá la culpa del constructor. Por el contrario, si se prueba que la causa se debió a vicios del suelo o de la dirección, la ruina se presumirá atribuible al arquitecto.⁴⁵ Ahora bien, “de existir alguna indicación de posible concausalidad y consiguiente impedimento o inconveniencia en la asignación de las culpas debe asegurarse al dueño y sus causahabientes la reparación íntegra del daño a través de la responsabilidad *in solidum*, con debida oportunidad al contratista y al arquitecto para que disputen entre sí la porción de los daños que les corresponde asumir”.⁴⁶ Es decir, la carga de la prueba para establecer la diferenciación de las causas corresponde a los presuntos deudores, y no al perjudicado.⁴⁷

Por otro lado, la jurisprudencia ha reconocido la figura del *promotor* como legitimado pasivo de la responsabilidad decenal instaurada en el Artículo 1483 en grado comparable al contratista y al arquitecto.⁴⁸ Entre los

⁴² *Carreras v. González Santos*, 111 DPR 819, 824 (1981).

⁴³ *Rivera Rentas v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450, 474 (1997).

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ *Id.*, pág. 474-475.

⁴⁶ *Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá*, 111 DPR 633, 638-639 (1981).

⁴⁷ *Id.*, pág. 638.

⁴⁸ *Acevedo Hernández v. CRUV*, *supra*, pág. 663.

requisitos que deben satisfacerse para incluir al promotor en la responsabilidad decenal se encuentran los siguientes: (1) es un profesional de la construcción; (2) concibe y organiza la construcción de la obra, esto es, usualmente determina lo que desea hacer, adquiere el terreno, contrata a los profesionales que han de encargarse del diseño y ejecución de la obra, se ocupa de las gestiones para financiar la obra y desempeña funciones administrativas, y (3) organiza la construcción para que otros la adquieran, arrienden o gocen de otro derecho real sobre la misma.⁴⁹ Cabe aclarar que el requisito de que se trate de un profesional de la construcción no supone que el promotor tenga que ser un contratista, sino que se dedique usualmente al negocio de urbanizar o hacer construir para otros, generalmente en plan de actividad comercial.⁵⁰

Entre los daños recobrables bajo una acción por responsabilidad decenal se encuentran los daños morales previsibles.⁵¹ No todo vicio de construcción que da derecho a que el constructor repare la edificación conlleva la concesión de daños morales, debiendo ser tales vicios de tal naturaleza que afecten la condición anímica de una persona.⁵²

La medida de los daños materiales reconocidos por el precitado Artículo 1483 persigue la pauta económica provista por el Código Civil de Puerto Rico (1930) para la resolución de las obligaciones.⁵³ De este modo, corresponde al contratista responsable por la ruina de un edificio pagar al dueño el importe íntegro de su inversión y gastos en el bien inmueble arruinado, con abono de intereses al tipo legal, y liberarlo de toda obligación hipotecaria asumida para financiar el precio del inmueble.⁵⁴ En acción recíproca, le corresponde al dueño del bien devolver al contratista el título de propiedad sobre el inmueble, “libre de todo gravamen que no sea el

⁴⁹ *Acevedo Hernández v. Viñas Sorbá*, *supra*, págs. 636-637.

⁵⁰ *Id.*, pág. 637.

⁵¹ *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, 104 DPR 885, 888-889 (1976).

⁵² *Id.*, pág. 889.

⁵³ *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, *supra*.

⁵⁴ *Id.*, pág. 889-890.

constituido en garantía del precio”.⁵⁵ La liberación de la obligación hipotecaria del dueño o comprador del bien inmueble no se realiza mediante la resolución de la hipoteca. Ello, pues de ordinario la responsabilidad decenal no se extiende a una entidad bancaria que no haya rebasado sus funciones usuales de proveer el financiamiento para la compra de un inmueble.⁵⁶ Por consiguiente, una vez resuelto un contrato de compraventa por causa de ruina, lo que procede es la devolución de las prestaciones que formaron parte de dicho negocio jurídico.⁵⁷

- C -

El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), creado en virtud de la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, tiene como propósito primordial vindicar, proteger e implementar los derechos que le asisten a los consumidores.⁵⁸ Mediante la ley orgánica del DACo, la Asamblea Legislativa le confirió al Secretario de la agencia, ente otros, “el poder de atender, investigar y resolver las querellas presentadas por los consumidores de bienes y servicios adquiridos o recibidos del sector privado de la economía, y de conceder los remedios pertinentes conforme a derecho”.⁵⁹

Entre los estatutos que el DACo administra se encuentra la *Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción y su Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se Llevan a Cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico*.⁶⁰ Este conjunto de normas faculta a la agencia a dirimir las querellas presentadas por optantes o compradores de una vivienda, cuando el *urbanizador* o *constructor* de la residencia ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de la Ley Núm. 130-1967. Entre las prácticas indeseables que contempla dicho estatuto se encuentra el dejar de corregir un defecto de

⁵⁵ *Id.*, pág. 890.

⁵⁶ *Chase Manhattan v. Emmanuelli Bauzá*, 111 DPR 708, 713 (1981).

⁵⁷ *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, *supra*, pág. 889.

⁵⁸ 3 LRPC § 341 y siguientes. *DACo v. Farmacia San Martín*, 175 DPR 198, 204 (2009).

⁵⁹ *Rodríguez Dilán v. Guacoso Auto Corp.*, 166 DPR 433, 438 (2005).

⁶⁰ Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, 17 LRPC § 501 y siguientes; y Reglamento Núm. 2268 de 17 de agosto de 1977.

construcción en una vivienda según este sea definido mediante reglamento.⁶¹

La Ley Núm. 130-1976 describe al *urbanizador o constructor* como “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”.⁶² Es preciso aclarar que las definiciones de urbanizador o constructor que surgen de la Ley Núm. 130-1976, así como la condición de contratista o vendedor para fines del Código Civil de Puerto Rico (1930), no se extienden a una institución financiera que se haya ceñido a su función usual y cuya única intervención haya sido la de proveer el financiamiento i v. *Emmanueli Bauzá* nterino de la obra sin participar en la construcción o en la venta de los inmuebles.⁶³ En consecuencia, no procede imponérsele a una entidad financiera que no rebase sus funciones usuales la responsabilidad decenal, la cuantimiosa, la redhibitoria, la cuasi delictual y otras derivables de nuestro ordenamiento jurídico.⁶⁴

Además, la ley orgánica del DACo también prohíbe todo acto, práctica, anuncio o publicidad que constituya o tienda a constituir fraude, engaño o falsa representación respecto a un producto, artículo o servicio.⁶⁵ En virtud de las facultades conferidas al DACo para regular estas prácticas se aprobó el ahora derogado *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos*.⁶⁶ Este *Reglamento* tiene como propósito general “proteger a los consumidores de las prácticas y anuncios que creen o tiendan a crear una apariencia falsa o engañosa sobre bienes o servicios ofrecidos en el comercio”.

La Regla 5 del *Reglamento Núm. 6772* define *anunciante* como “aquel proveedor de bienes o de servicios que ha encargado la difusión pública de un mensaje o anuncio publicitario o de cualquier tipo de información

⁶¹ 17 LPRA 509(e).

⁶² 17 LPRA § 502.

⁶³ *Amaro González v. First Federal Savings Bank*, 132 DPR 1042, 1062 (1993).

⁶⁴ *Id.*; *Chase Manhattan Bank v. Emmanueli Bauzá*, *supra*, pág. 713.

⁶⁵ 3 LPRA § 341r.

⁶⁶ Reglamento Núm. 6772 de 19 de febrero de 2004.

referente a sus bienes o servicios.” A su vez, un *anuncio engañoso* se especifica como “cualquier anuncio que constituya o tienda a constituir fraude, engaño o comunique o tienda a comunicar una idea falsa o incorrecta sobre el bien o servicio anunciado”. En relación con lo anterior, la Regla 6 detalla varios principios básicos, entre estos, que (1) el comerciante debe entregar o prestar diligentemente el bien o servicio según anunciado, y (2) debe estar en posición de sostener y probar todos los reclamos y ofertas que se proponga hacer, antes de publicarlos.

En cuanto a las penalidades, la Regla 17 instaura la facultad del DACo para imponer multas hasta un máximo de \$10,000.00 por infracción, y advierte que la imposición de estas no priva a los consumidores de su derecho a ejercer acciones independientes, incluyendo reclamaciones de daños y perjuicios.

Por último, es preciso apuntar que la Regla 4 del *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* del DACo precisa un *consumidor* como “toda persona natural que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final”.⁶⁷

- D -

La *jurisdicción* se refiere al poder de un tribunal para considerar y decidir casos.⁶⁸ La ausencia de *jurisdicción*, por tanto, acarrea las siguientes consecuencias: priva a un foro judicial del poder necesario para adjudicar una controversia; los tribunales no poseen discreción para asumirla cuando no la tienen; no es susceptible de ser subsanada; las partes no pueden conferírsela voluntariamente a un tribunal como tampoco puede este arrogársela; conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; se impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia *jurisdicción* —y a los tribunales apelativos la obligación de examinar la *jurisdicción* del foro de donde procede el recurso—; las cuestiones jurisdiccionales deben ser resueltas con

⁶⁷ Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011.

⁶⁸ *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385-386 (2020).

preferencia sobre otros asuntos, y su alegación puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*.⁶⁹

En definitiva, por tratarse de una cuestión de umbral en todo procedimiento judicial, si un tribunal determina que no tiene *jurisdicción* solo resta así declararlo y desestimar la reclamación inmediatamente, sin entrar en los méritos de la controversia, conforme lo ordenado por las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento del recurso en cuestión.⁷⁰

La Regla 83(C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones consigna nuestra facultad para, a iniciativa propia, desestimar una apelación o denegar la expedición de un auto discrecional, entre otras razones, cuando carecemos de *jurisdicción* o cuando el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello.⁷¹

“Una de las instancias en la que un foro adjudicativo carece de *jurisdicción* es cuando se presenta un recurso tardío o prematuro, ya que éste adolece del grave e insubsanable defecto de privar de *jurisdicción* al tribunal al cual se recurre”.⁷²

Por otro lado, la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU) establece el término jurisdiccional que tiene una parte afectada para solicitar la revisión judicial de una determinación de un organismo administrativo:

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 sec. 9655 de este título**, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. 3 LPRC § 9672 (énfasis suplido).

⁶⁹ *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, pág. 386; *González Sotomayor v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 849, 856 (2009).

⁷⁰ *Id.*, págs. 386-387; *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495, 501 (2019).

⁷¹ 4 LPRC Ap. XXII-B.

⁷² *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254, 269 (2018) (comillas omitidas).

La referida sección 9655 a su vez, dispone que:⁷³

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. [...] 3 LPRA § 9655 (énfasis suplido).**

- E -

Una de las características principales de las corporaciones es que cuentan con su propia personalidad jurídica y su propio patrimonio distintos a la personalidad de sus accionistas.⁷⁴ Por consiguiente, la responsabilidad de los accionistas por las deudas y las obligaciones de la corporación está, de ordinario, limitada al capital que estos hayan aportado al patrimonio de la corporación.⁷⁵ No obstante lo anterior, en ocasiones los tribunales pueden descartar la personalidad jurídica de la corporación y sujetar el patrimonio de los accionistas para responder por las deudas y obligaciones de la corporación.⁷⁶ Esto se conoce como la doctrina de *descorrer el velo corporativo*.

Procede descorrer el velo corporativo y suspender la exención de responsabilidad que asiste a los accionistas cuando (1) la corporación es meramente un *alter ego*, conducto o instrumento económico pasivo de sus únicos accionistas, recibiendo éstos exclusiva y personalmente los beneficios producidos por la gestión corporativa, y (2) si ello es necesario para evitar un fraude o la realización de un propósito ilegal o para evitar una clara inequidad o mal.⁷⁷

De acuerdo con este principio, una corporación es el *álter ego* o conducto económico pasivo de sus accionistas cuando entre éstos y la corporación existe tal identidad de interés y propiedad que las personalidades de la corporación y de los

⁷³ Sección 3.15 de la Ley Núm. 38-2017.

⁷⁴ *Miramar Marine Inc. v. Citi Walk Development Corp.*, 198 DPR 684, 692 (2017); *DACo v. Alturas de Florida Development Corp.*, 132 DPR 905, 924 (1993).

⁷⁵ *Id.*, págs. 924-925.

⁷⁶ *Id.* pág. 925.

⁷⁷ *Id.*

accionistas, sean éstos personas naturales o jurídicas, se hallan confundidas, de manera que la corporación no es, en realidad, una persona jurídica independiente y separada.⁷⁸

Como se sabe, las personas jurídicas solo pueden actuar a través de personas naturales. Por tanto, el mero hecho de que una persona sea el único accionista de una corporación no autoriza, sin más, la imposición de responsabilidad individual.⁷⁹ Lo que tiene importancia y consecuencia jurídica es que la actuación de sus directores en beneficio del patrimonio corporativo sea un esfuerzo corporativo y no uno personal.⁸⁰ De este modo, descorrer el velo corporativo solamente se justifica cuando la personalidad corporativa se utiliza para derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen.⁸¹

La aplicabilidad de la antedicha doctrina depende de los hechos y las circunstancias específicas de cada caso.⁸² Esta carga probatoria recae sobre la parte que propone levantar el velo corporativo, quien deberá demostrar que se satisfacen los criterios antes expuestos mediante prueba “fuerte y robusta”.⁸³ El Tribunal Supremo ha enumerado, a modo de ejemplo, varios de los factores a tomar en cuenta al momento de determinar si ha existido una separación adecuada entre la corporación y su accionista para fines de descorrer el velo corporativo, a saber:

(1) el control del accionista sobre los asuntos corporativos; (2) el trato de los activos de la corporación como activos personal *González v. San Just Corp.*, 101 DPR 168, 172 (1973); (3) el retiro irrestricto del capital corporativo; (4) la mezcla de activos personales con activos corporativos; (5) la estructura de capital inadecuada de la corporación; (6) la falta de récord corporativos; (7) la inobservancia de formalidades corporativas; (8) la inactividad de los demás oficiales y directores; (9) la práctica de no declarar dividendos; (10) la presentación pública del accionista como personalmente responsable por las obligaciones de la corporación, y (11) el manejo de la corporación sin atención a su personalidad independiente.⁸⁴

⁷⁸ *Id.*

⁷⁹ *DACo v. Alturas de Florida Development Corp.*, *supra*, pág. 927.

⁸⁰ *Sucesión Santaella v. Secretario de Hacienda*, 96 DPR 442, 452 (1968).

⁸¹ *Id.*

⁸² *DACo v. Alturas de Florida Development Corp.*, *supra*, pág. 925-926.

⁸³ *Peguero v. Hernández Pellot*, 139 DPR 487, 503 esc. 14 (1995); *González v. San Just Corp.*, 101 DPR 168, 172 (1973).

⁸⁴ *DACo v. Alturas de Florida Development Corp.*, *supra*, pág. 928 esc. 3.

- F -

Las *costas* son aquellos gastos necesariamente incurridos en la tramitación de un pleito o procedimiento que un litigante debe reembolsar a otro por mandato de ley o por determinación discrecional del juez.⁸⁵ La Regla 44.1(a) de las de Procedimiento Civil de 2009 prescribe la concesión de costas:⁸⁶

(a) *Su concesión.* Las costas se concederán a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder un tribunal son los gastos en que se incurra necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte debe reembolsar a la otra.

Esta norma procesal tiene dos (2) propósitos, a saber: (1) restituir lo que una parte perdió por hacer valer su derecho al ser obligada a litigar, y (2) penalizar la litigación inmeritoria, temeraria o viciosa.⁸⁷

La Regla 44.1(d) de las de Procedimiento Civil de 2009 faculta a los tribunales a imponer una sanción pecuniaria a una parte o a su representante legal cuando hayan procedido la litigación temeraria o frívolamente. Esto es lo que se conoce como *honorarios de abogado*. “[U]n litigante actúa con temeridad cuando con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito”.⁸⁸ Dicho de otro modo, la acción que amerita la condena de honorarios de abogado es cualquiera que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o que produzca la necesidad de que la otra parte incurra en gestiones evitables.⁸⁹

La *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico* (LPAU) otorga a las agencias la facultad de imponer costas y honorarios de abogados en los mismos casos que permite la Regla 44 de las

⁸⁵ *ELA v. El Ojo de Agua Development, Inc.*, 205 DPR 502, 527 (2020).

⁸⁶ 32 LPRA Ap. V.

⁸⁷ *Rosario Domínguez v. ELA*, 198 DPR 197, 211 (2017).

⁸⁸ *Flores Berger v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008) (comillas omitidas).

⁸⁹ *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 349-350 (1989).

de Procedimiento Civil de 2009.⁹⁰ La imposición de honorarios de abogados descansa en la sana discreción de la agencia.⁹¹ Por tanto, los tribunales no intervendremos con una determinación de temeridad efectuada por un foro administrativo a menos que haya mediado un abuso de discreción.⁹²

Dentro del marco jurídico antes enunciado, procedemos a resolver la(s) controversia(s) planteada(s.)

- III -

KLRA202200048

En su primer señalamiento de error, **Oriental Bank** sostiene que el DACo concedió un remedio incompleto cuando dispuso que, para liberar al señor **Feliciano Cordero** de su obligación hipotecaria, el contratista debía pagarle a **Oriental Bank** el remanente del préstamo otorgado para la compraventa de la propiedad. **Oriental Bank** argumenta que al conceder este remedio el DACo pasó por alto que durante el cierre del préstamo y la compraventa ésta realizó un pago directo al **BPPR** por la cantidad de \$234,000.00 por ser este último el acreedor hipotecario de **Vistas del Molino**. **Oriental Bank** reconoce que, según lo pautado en *De Jesús v. Ponce Housing Corp., supra*, el vendedor que recibió el dinero es quien debe liberar al dueño de la propiedad como resultado de la resolución de un contrato de compraventa por razón de la ruina del bien inmueble. Empero, **Oriental Bank** sostiene, toda vez que en este caso el vendedor no retuvo gran parte del dinero prestado al señor **Feliciano Cordero** —pues tuvo que pagar al **BPPR** según se obligó a hacerlo en el contrato de financiamiento interino— el remedio adecuado debió ser “que quien obtuvo el dinero prestado (**BPPR** recibió \$234,000) devuelva ese dinero”.

Según expusimos en la segunda parte, la resolución del contrato de compraventa de un bien inmueble por causa de su ruina tiene por consecuencia que el contratista (vendedor) reponga al dueño el importe

⁹⁰ 3 LPRA § 9661.

⁹¹ *Quiñones Irizarry v. San Rafael Estates, SE*, 143 DPR 756, 777 (1997).

⁹² *Id.*

íntegro de la inversión y los gastos en el bien arruinado y, además, que lo libere de toda obligación hipotecaria asumida para financiar el precio de la compraventa. En acción recíproca, el dueño (comprador) debe devolver al contratista el título de propiedad sobre el inmueble libre de todo otro gravamen que no sea el constituido en garantía del precio. En esencia, el remedio concebido en *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, *supra*, consiste en la devolución de las prestaciones subyacentes al negocio jurídico de compraventa, y el pago por parte del contratista de la obligación hipotecaria asumida por el dueño. En el presente caso, **Oriental Bank** arguye que, como parte de la devolución de las prestaciones, el **BPPR** debe pagarle a esta lo que recibió de **Vistas del Molino** como abono al préstamo interino. No le asiste la razón.

No deben confundirse los varios negocios jurídicos que antecedieron la presentación de la *Querella* que motiva los recursos de epígrafe. Aunque pueden otorgarse unitariamente, los contratos de compraventa, de préstamo y de hipoteca son negocios jurídicos diferentes.⁹³ En virtud del contrato de préstamo cuyos términos se recogieron en la *Escritura pública número 37 sobre Primera Hipoteca* y en el *Pagaré*, ambos suscritos el 24 de noviembre de 2008, **Oriental Bank** entregó al señor **Feliciano Cordero** la cantidad de \$284,750.00, y este último se obligó a devolver otro tanto más interés. Quien recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, quedando obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad.⁹⁴ Por tanto, una vez se perfeccionó el contrato de préstamo entre **Oriental Bank** y el señor **Feliciano Cordero**, el dinero prestado pasó a formar parte del patrimonio de este último, quien entonces lo entregó a **Vistas del Molino** como parte del precio de compra de la propiedad. Así lo reconoció el vendedor en la *Escritura pública número 51 sobre Segregación, Liberación y Compraventa* en la cual declaró haber recibido la totalidad del

⁹³ Véase *Banco Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 611 (1990).

⁹⁴ Artículo 1644 del Código Civil de Puerto Rico (1930), 31 LPRA ant. sec. 4571.

precio de compra (\$335,000.00) a la fecha del cierre. Una vez en su patrimonio, **Vistas del Molino** entregó parte del dinero recibido al **BPPR** como pago parcial del préstamo interino que dicha entidad otorgó al desarrollador.

El que **Oriental Bank** haya accedido —como cortesía y para facilitar la transacción— a distribuir el dinero prestado al señor **Feliciano Cordero** en cheques separados a nombre de **Vistas del Molino** y **BPPR**, según la proporción que estos habían acordado previamente, en nada alteró la naturaleza de los negocios jurídicos antes descritos. Mediante el primer negocio —el contrato de préstamo—, **Oriental Bank** prestó \$284,750.00 al señor **Feliciano Cordero**, quien se obligó a devolver dicha cantidad más los intereses acumulados.

Con un negocio separado e independiente —la compraventa—, **Vistas del Molino** vendió al señor **Feliciano Cordero** la propiedad por la cantidad de \$335,000.00. De modo que, al resolverse el contrato de compraventa por la ruina de la propiedad, corresponde a quienes fueron parte en ese negocio jurídico devolverse mutuamente las prestaciones. Como remedio adicional, y según lo resuelto en *De Jesús v. Ponce Housing Corp., supra*, corresponde a **Vistas del Molino** liberar al señor **Feliciano Cordero** de su obligación hipotecaria con **Oriental Bank** mediante el pago del remanente de la deuda.

De otra parte, en su segundo señalamiento **Oriental Bank** argumenta que el DACo erró al condenarle al pago de costas y honorarios de abogado, pues en su *Resolución en Reconsideración* el foro administrativo no le imputó responsabilidad alguna por los daños sufridos por los señores **Feliciano-Ortiz**. Le asiste la razón.

De las determinaciones de hechos realizadas por el DACo no surge una sola imputación de responsabilidad a **Oriental Bank**. No podría ser de otra forma, pues, según lo reconoció el foro administrativo en su *Resolución en Reconsideración*, **Oriental Bank** se limitó a otorgar un préstamo hipotecario al señor **Feliciano Cordero** para la adquisición del inmueble, sin

haber rebasado con ello las funciones usuales de una entidad bancaria. En tal sentido, **Oriental Bank** no es una parte perdidosa que deba reponer a los señores **Feliciano-Ortiz** los gastos incurridos en la tramitación del pleito, y menos aún un litigante temerario al que deba condenársele al pago de honorarios de abogado. Ciertamente, la determinación del DACo de imponerle a **Oriental Bank** el pago de costas y honorarios de abogado es una irrazonable que no tiene fundamento o base en el expediente administrativo, por lo que debemos revocar dicha obligación.

KLRA202200057

En su primer señalamiento, el **BPPR** arguye que el DACo violó su derecho a un debido proceso de ley, pues le impuso responsabilidad *motu proprio* bajo una causa de acción sobre la cual no se hicieron alegaciones en la *Querella*, y contra la cual no pudo preparar una defensa adecuada. Adicionalmente, el **BPPR** argumenta que el DACo carecía de jurisdicción para imponerle responsabilidad al amparo del *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos*, dado que entre el **BPPR** y los señores **Feliciano-Ortiz** no existió una relación de *consumidor y comerciante*. Sobre esto, el **BPPR** llama nuestra atención a que no fue la entidad de la cual los señores **Feliciano-Ortiz** adquirieron los servicios de financiamiento para la compraventa.

El **BPPR** razona que la acción por los daños alegadamente causados por el anuncio de periódico publicado el 29 de abril de 2006 se encontraba prescrita al momento de instar la *Querella* original, el 3 de noviembre de 2010. Se queja de que el DACo despachó este señalamiento aludiendo al Artículo 1054 del Código Civil de Puerto Rico (1930) el cual se refiere a las acciones por daños derivados de un incumplimiento contractual, ello a pesar de que la propia agencia reconoció que entre el **BPPR** y los señores **Feliciano-Ortiz** nunca hubo una relación contractual.⁹⁵

Como tercer señalamiento de error, el **BPPR** sostiene que el DACo

⁹⁵ 31 LPRa ant. sec. 3018.

cometió un error en la apreciación de la prueba y en la aplicación del derecho que lo llevó a concluir, incorrectamente, que se configuró una causa de acción sobre daños y perjuicios por violación al *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos (Reglamento)*. Indica que la prueba desfilada no comprobó que el **BPPR** fuera un *anunciante*, ni que entre el **BPPR** y los señores **Feliciano-Ortiz** se hubiera demostrado una relación de *consumidor y comerciante*, según estos tres (3) conceptos se definen en el *Reglamento*. Por último, el **BPPR** sustenta que la prueba desfilada no probó que el anuncio en cuestión contenía información falsa o engañosa. Por el resultado al que llegamos, se hace innecesario discutir los señalamientos restantes. Veamos.

No estamos convencidos de que se cometió el primer error enunciado por el **BPPR**. En la *Querella*, encontramos varias instancias en las cuales se esboza la responsabilidad del **BPPR** por la publicación de un anuncio fraudulento. Así, en la segunda página de la *Querella* se alegó que el **BPPR** hizo propaganda publicitaria en contubernio con el desarrollador para provocar una compraventa ilícita. Más adelante, en la página 11, los señores **Feliciano-Ortiz** indican que las partes querelladas, incluyendo el **BPPR**, a sabiendas de que no podían cumplir, promovieron de forma fraudulenta la venta de una propiedad cuyo valor de venta no corresponde con su valor real. De manera que, aun cuando en la *Querella* no encontramos referencias expresas al *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos*, lo cierto es que esta provee aviso suficiente sobre la naturaleza de las reclamaciones, algunas de las cuales podrían atenderse al amparo de dicho cuerpo normativo.

Tampoco es enteramente persuasivo el **BPPR** en su argumento de que la causa de acción en daños y perjuicios se encuentra prescrita. Es cierto, como menciona el **BPPR**, que el anuncio por el cual se le responsabilizó se publicó el 29 de abril de 2006 y la *Querella* original se instó el 3 de noviembre de 2010. Como se sabe, la teoría cognoscitiva del daño que rige esta materia instituye que el término prescriptivo de una acción sobre daños y perjuicios comienza desde que el perjudicado conoció o pudo razonablemente conocer

del daño y del resto de los elementos necesarios para presentar su reclamación. El **BPPR** se refiere a la fecha en que se otorgó la escritura de compraventa, 24 de noviembre de 2008, como aquella en que los señores **Feliciano-Ortiz** tuvieron conocimiento de los daños. No obstante, la presente no es una controversia sobre meros defectos de la construcción, sino una sobre vicios ruinógenos; es decir, vicios que tornan la edificación en impropia para el uso al que se le destina. De las determinaciones de hechos que realizó el foro administrativo surge que para el año 2012, “[l]os querellantes decidieron abandonar la casa, pues no podían usar la misma para los propósitos para lo[s] cual[es] fue comprada”. Por tanto, toda vez que lo que se reclama en la *Querella* es el decreto de ruina de la propiedad — junto con los efectos legales concomitantes—, no es del todo claro que la causa de acción hubiera prescrito antes del año a partir del momento en que los señores **Feliciano-Ortiz** tuvieron conocimiento de que la propiedad se encontraban en ruina. En cualquier caso, encontramos innecesario dilucidar el turbio asunto del término de prescripción de la causa de acción de los señores **Feliciano-Ortiz**, pues nuestra respuesta a la tercera cuestión planteada por el **BPPR** dispone de la controversia de forma definitiva.

Al margen de lo que se expresa en la *Resolución en Reconsideración*, nuestro análisis de las normas pertinentes y de los remedios que concedió el DACo nos lleva a concluir que el foro administrativo no le impuso —y no podía imponerle— responsabilidad al **BPPR** bajo el *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos*. La Regla 27 del Reglamento Núm. 6772, vigente al momento en que se publicó el anuncio en cuestión, instaura lo siguiente en cuanto a las penalidades:

El Secretario queda facultado para imponer y cobrar multas hasta un máximo de diez mil (\$10,000.00) dólares por infracción, por cualquier incumplimiento con las disposiciones de este reglamento, o de las órdenes y resoluciones emitidas bajo el mismo.

La imposición de penalidades no privará a los consumidores del derecho a ejercer las acciones independientes que surjan bajo las disposiciones de este reglamento, otros reglamentos o la ley, incluyendo reclamaciones en daños y perjuicios.

Es decir, el régimen de penalidades que contempla el *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos* se limita a la imposición de una sanción monetaria por cada infracción que no deberá exceder en ningún caso de diez mil dólares (\$10,000.00). En el *Reglamento*, se aclara que ese esquema de penalidades no es óbice para que los consumidores puedan ejercer acciones independientes que surjan de la ley, como lo es una reclamación sobre daños y perjuicios. Según vimos, el foro administrativo no le impuso una multa al **BPPR** por haber incumplido con las disposiciones del *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos*, sino que lo condenó a responder por una partida de los daños y perjuicios que reclamaron los señores **Feliciano-Ortiz**. Entendemos que lo contrario —la imposición de una multa, propiamente— hubiera constituido un error, pues no es razonable concluir que el Reglamento Núm. 6772 es de aplicación a los hechos de este caso.

Encontramos persuasivo el planteamiento del **BPPR** sobre la dificultad de aplicar el *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos* a los hechos del presente caso debido a que entre el **BPPR** y los señores **Feliciano-Ortiz** no se comprobó una relación de *comerciante y consumidor*, según se define esta relación en dicho *Reglamento*. Nos parece evidente que la naturaleza engañosa de los anuncios sobre productos o servicios supone su revelación en el acto último de consumo por parte del perjudicado quien, al recibir el producto o servicio definitivo, advierte que se trata de algo distinto a lo previamente ofertado. Un anuncio engañoso es aquel que comunica o tiende a comunicar una idea falsa o incorrecta sobre el bien o servicio anunciado. Por supuesto, la conclusión de si se ha comunicado una idea falsa sobre determinado bien o servicio ofrecido requiere su comparación con el bien o servicio finalmente entregado. Esta interpretación no solo se impone como la conclusión obligada de un análisis lógico del marco regulatorio del *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos*, sino que emerge con claridad de los varios ejemplos de actos que constituyen anuncios y prácticas engañosas enumerados en su Regla 7. Así, por ejemplo, se prohíbe (énfasis

suplido):

2. inducir o tratar de inducir a una persona a actuar a cambio de cualquier beneficio *que luego resulta ser* menor, falso, inexistente, ilícito o ilegal;
3. anunciar u ofrecer un determinado bien o servicio como carnada, consciente que no está disponible o que no tiene cantidades suficientes, para atraer al consumidor e intentar venderle *otro bien o servicio*; desalentar la compra de un bien o servicio anunciado y *ofrecer otro en sustitución*;
7. exponer, vender y ofrecer para la venta *productos de distinta categoría, condición, clasificación o calidad inferior al anunciado* [...].

Es forzoso concluir, por tanto, que un incumplimiento al *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos* presupone que el *comerciante* efectivamente ha entregado, o pretende entregar, a un *consumidor* un producto o servicio distinto al ofertado. Conviene en este punto referirnos al anuncio en cuestión, publicado el 29 de abril de 2006 en el periódico el Nuevo

Día:

Popular Mortgage anuncia éxito en Molinos del Río, en Dorado
Popular Mortgage anuncia exitosas ventas en el majestuoso proyecto Molinos del Río en Dorado. Este espectacular complejo, dotado de historia y romance, que transporta al presente siglos de progreso y renovación, cuenta con 53 residencias de aproximadamente 3,088 p/c de construcción.

Molinos del Río le ofrece el ambiente de paz y tranquilidad que usted siempre ha deseado. Ubicado en la Carretera #165 Km. 11.5, este gran complejo de viviendas tiene fácil acceso desde el Expreso de Diego, en un punto medio entre la zona metropolitana y las industrias y municipios de Vega Baja, Manatí y Barceloneta.

Molinos del Río cuenta con unidades de dos niveles con cuatro amplias habitaciones con “walk-in closet”; dos y medio baños con equipos de primera calidad y gabinetes estilo europeo con topes de mármol y lavamanos estilo taza europea. La cocina tiene diseño europeo con escurridor integrado, topes de granito e isla tipo “meal lounge”. Con la amplitud que brindan techos de 9 y 13 pies de alto en el área de la habitación principal, las residencias cuentan con terminaciones y amenidades inigualables: mezcladoras 100% de bronce, losa Porcelanato 20” x 20”; ventanas de seguridad en toda la casa; puerta de entrada de seguridad con cristal “frosted”; puerta de seguridad, entre otras amenidades.

Los precios comienzan en \$335,000 y se separan con sólo \$5,000. La venta y mercadeo está a cargo de CEN Realty Corp. Para información, llame a la Oficina de Ventas, en el proyecto, al 787-642-5000, de 2:00 p.m. a 7:00 p.m. jueves y viernes; de 9:30 a.m. a 5:30 p.m. los sábados; y de 11:00 a.m. a 5:00 p.m. los domingos. También pueden llamar a las oficinas de CEN Realty Corp., de lunes a viernes, de 8:30 a.m. a 6:00 p.m. al 787-777-8940 o acceda www.cenrealty.com.

Para ofertas de financiamiento, llame a José Ríos, ejecutivo de Cuentas de Popular Mortgage al 787-466-9122 o a la división de Vivienda Nueva al 787-707-1600.⁹⁶

En esencia, en el transcrito anuncio se describen las características generales que exhibirían las viviendas del proyecto; se menciona la entidad a cargo de la venta y, además, se ofrece un número de teléfono para recibir orientación sobre las ofertas de financiamiento de Popular Mortgage. Resulta meridianamente claro, por tanto, que el **BPPR** *no ofreció vender* un bien inmueble, contrario a lo que determinó el DACo en su *Resolución en Reconsideración*.⁹⁷ Pero más significativo aún, el **BPPR** *no vendió* el bien inmueble objeto de esta controversia, sino que lo hizo **Vistas del Molino**. De otro lado, el **BPPR** ofreció proveer el financiamiento para la compra de la propiedad. Si bien del anuncio no surgen los términos del servicio ofrecido, lo cierto es que el **BPPR** *no brindó el financiamiento* a los señores **Feliciano-Ortiz** para la adquisición del inmueble. Es decir, es un hecho que el **BPPR** no ofreció un producto o servicio que luego no honró o sustituyó por otro de características distintas. En este punto, conviene aclarar que en múltiples ocasiones este Tribunal ha sostenido determinaciones del DACo que responsabilizan a una entidad bancaria por incumplir la normativa atinente a los anuncios y prácticas engañosas. En estos casos, se ha tratado siempre de una entidad que ofertó financiamiento bajo ciertos parámetros que luego no honró.⁹⁸ Esto, como hemos visto, no ocurrió en el presente caso.

El análisis precedente nos lleva a concluir que lo que verdaderamente

⁹⁶ Véase *Anuncio de periódico publicado el 29 de abril de 2006*, Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial de Oriental Bank*, pág. 110.

⁹⁷ Véase *Resolución en Reconsideración*, a la pág. 13; “El anuncio fue una oferta de venta y Banco Popular actuó como un anunciante”. Apéndice del *Recurso de Revisión Judicial de Oriental Bank*, pág. 226.

⁹⁸ Véanse, por ejemplo: *Benítez v. RG Mortgage Corp.*, KLRA200801536 y *Departamento de Asuntos del Consumidor v. RG Mortgage Corp.*, KLRA0400473. En el primer caso, un anuncio de periódico publicado por RG Mortgage ofrecía un interés anual de 5% o 5.5% APR para los préstamos convencionales a 30 años. Sin embargo, al momento del cierre, RG Mortgage no honró la oferta. En el segundo caso, el DACo declaró ha lugar una querrela por anuncios engañosos contra RG Mortgage por no honrar una oferta publicada en un periódico en la que se ofrecía un préstamo convencional fijo a 30 años a un interés de 5.75%. Por otro lado, en *Colón de Jesús v. The Hillview Condominium*, KLRA201200601, el DACo determinó que Doral Bank incurrió en una práctica engañosa al participar en una promoción de un condominio en una sección del periódico que trataba sobre construcción nueva, cuando en efecto se trataba de un edificio remodelado. El Tribunal de Apelaciones concluyó que al participar en la publicación del anuncio el banco no excedió sus funciones ordinarias de financiamiento.

hizo el DACo fue ampararse en la facultad que le concede el *Reglamento de Prácticas y Anuncios Engañosos* para conceder remedios ante reclamaciones sobre daños y perjuicios que encuentran su causa en los actos que allí se prohíben. Esta causa de acción, no emana del antedicho *Reglamento*, sino del Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico (1930).⁹⁹ Como se sabe, esta norma implanta que quien por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, viene obligado a reparar el daño causado. Se requiere, en consecuencia, la concurrencia de tres (3) elementos básicos: (1) la presencia de un daño físico o emocional en el reclamante; (2) haya surgido a raíz de un acto u omisión culposa o negligente de la parte demandada, y (3) exista un nexo causal entre el daño sufrido y dicho acto u omisión.¹⁰⁰ En Puerto Rico, rige la teoría de la causalidad adecuada, la cual decreta que no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido un resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general.¹⁰¹ De este modo, lo determinante es evaluar si una persona prudente y razonable hubiera podido prever que sus actos u omisiones podían causar *el tipo de daño ocurrido*.¹⁰²

Pasemos a analizar el esquema de responsabilidad extracontractual por el que se condenó al **BPPR**. Según el DACo, mediante la publicación culposa de un anuncio engañoso el **BPPR** causó un daño a los señores **Feliciano-Ortiz** consistente en el componente moral de la suma de daños sobrevenidos por la ruina de la propiedad. En otras palabras, el foro administrativo determinó que la publicación de un anuncio engañoso provocó el sufrimiento y angustia mental por la ruina de un edificio que no se había edificado aún a la fecha de la publicación del anuncio. Esta determinación es patentemente irrazonable, y contraria a la teoría de

⁹⁹ 31 LPRa ant. sec. 5141.

¹⁰⁰ *Colón González v. K-Mart*, 154 DPR 510, 517 (2001).

¹⁰¹ *Nieves Díaz v. González Masas*, 178 DPR 820, 844 (2010).

¹⁰² *Ginés Meléndez v. Autoridad de Acueductos*, 86 DPR 518 (1962). Véase, además, *Colón Pérez v. Televisión de PR*, 175 DPR 690 (2009), a la pág. 726: “Hemos afirmado que es causa legal aquella que ordinariamente produce el tipo de daño que se causó, según la experiencia general”.

causalidad adecuada que rige en nuestro ordenamiento. La ruina de un edificio por vicios de la construcción no es *el tipo de daño* que ordinariamente y según la experiencia general se produce como consecuencia de la publicación de un anuncio sobre las ofertas de financiamiento, aun cuando en dicho anuncio se describan las características de una residencia que luego, por razón de las actuaciones del constructor o desarrollador, presenta vicios de construcción de tal magnitud que constituyen su ruina.

Por último, tampoco nos hemos convencido de que se encuentre presente el elemento del acto culposo necesario para que se configure una acción sobre daños y perjuicios. El anuncio publicado el 29 de abril de 2006 no es engañoso. El mismo se limita a describir las características generales de unas residencias que habrían de construirse. Los propios señores **Feliciano-Ortiz** pudieron constatar la mayoría de las aseveraciones del anuncio durante su visita al proyecto y la casa modelo.¹⁰³ Además, durante la audiencia administrativa, el señor **Feliciano Cordero** admitió que el contenido del anuncio era correcto en cuanto a la localización del proyecto; número de unidades; cabida y descripción de las residencias; terminaciones y precio de venta.¹⁰⁴ De otra parte, el expediente administrativo refleja que al momento de la compraventa no surgían de las constancias del Registro de la Propiedad impedimentos para la segregación y desarrollo de la finca matriz. Por el contrario, el estudio de título reflejó que el desarrollo de una finca remanente (Lote “C”) estaba sujeto a la aprobación del Instituto de Cultura Puertorriqueña, según dispuesto en una *Resolución* de la Administración de Reglamentos y Permisos.¹⁰⁵ A lo anterior sumamos que del expediente administrativo se desprende que los defectos que han impedido inscribir la escritura de *Segregación, Liberación y Compraventa* se notificaron el 15 de

¹⁰³ Véase Transcripción de la prueba oral (TPO) de 15 de septiembre de 2015, a la pág. 19.

¹⁰⁴ Véase Transcripción de la prueba oral (TPO) de 14 de septiembre de 2015, a la pág. 37.

¹⁰⁵ Véanse *Hato Rey Title Insurance Agency, Inc.*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del **BPPR**, págs. 349- 355, y Transcripción de la prueba oral (TPO) de 14 de septiembre de 2015, a la pág. 6.

enero de 2010, a casi dos (2) años de haberse efectuado la compraventa.¹⁰⁶ Finalmente, no debemos perder de vista que este es un caso de ruina de una edificación por vicios de construcción.

En definitiva, habiendo evaluado la *Resolución en Reconsideración* del foro administrativo según el estándar adjudicativo de razonabilidad, colegimos que este se equivocó al determinar que el anuncio publicado fuese engañoso, y causó el sufrimiento de los señores **Feliciano-Ortiz** ante la ruina de la residencia.

KLRA202200059

El señor **Feliciano Cordero** impugna, en primer lugar, la determinación del DACo de eximir de responsabilidad en su carácter personal a los señores Vázquez Negrón y Pérez Aponte, presidentes de las corporaciones **Vistas del Molino** y Building Masters, respectivamente. Sostiene el señor **Feliciano Cordero** que durante la audiencia administrativa se presentó evidencia suficiente para descorrer el velo corporativo e imputarles responsabilidad personal.

En su último dictamen, el DACo reconsideró su determinación original de imponerle responsabilidad personal a los señores Vázquez Negrón y Pérez Aponte. En la *Resolución* dictada el 30 de diciembre de 2020, el foro administrativo justificó suspender la exención de responsabilidad que de ordinario asiste a los accionistas corporativos en el hecho de que las corporaciones en cuestión incurrieron en una práctica indeseable de la

¹⁰⁶ Véase *Documento del Registro de la Propiedad*, Apéndice del *Recurso de Revisión de Decisión Administrativa* del BPPR, pág. 481. El Registrador de la Propiedad notificó los siguientes defectos:

1. Falta un comprobante de \$6.00 para completar los derechos de inscripción. Ley de arancel del Registro de la Propiedad (30 LPRA Sec. 1767).
2. Según Resolución y Plano, la Parcela B deberá dedicarse a uso público. Deberá comparecer el Departamento de Transportación y Obras Públicas a aceptar la parcela B a segregarse. Art. 93 LH.
3. Según Resolución, es condición Sine Qua Non para el desarrollo de la Parcela Remanente que se someta la aprobación del Instituto de Cultura Puertorriqueña, toda vez que este predio ha sido catalogado como área de interés arqueológico. Deberá presentar la aprobación del referido Instituto para proceder con la segregación de la parcela. Además, deberá comparecer en la Escritura de Cesión, el Municipio de Dorado a los efectos de aceptar la misma. Art. 93 LH.
4. Falta un sello de Rentas Internas de \$1.00 para los derechos de inscripción del Plano de Segregación.

construcción al no corregir los defectos de edificación de la vivienda.

En esta ocasión, el señor **Feliciano Cordero** intenta fundamentar su pretensión en los siguientes hechos: (1) el **BPPR** pagaba al señor Vázquez Negrón por los trabajos que se realizaban en el proyecto; (2) el **BPPR** había presentado una demanda contra **Vistas del Molino** y el señor Vázquez Negrón en su carácter personal por el incumplimiento de las obligaciones bajo el contrato de préstamo interino; (3) **Vistas del Molino** se encontraba inactiva e inoperante como corporación desde el 16 de abril de 2014; (4) **Vistas del Molino** no tenía los endosos de las agencias pertinentes para la construcción de la segunda fase del proyecto; y (5) Building Masters dejó de poseer licencia para operar como contratista desde el 12 de mayo de 2007.

Según expusimos, quien reclama descorrer el velo corporativo debe aportar evidencia “fuerte y robusta” sobre actos y conductas específicas que establezcan que: (1) la corporación se ha utilizado como un instrumento o *alter ego* de los accionistas; (2) los accionistas han cometido actos concretos de naturaleza fraudulenta o ilegal; y (3) existe una relación causal entre la utilización de la corporación como instrumento y el acto fraudulento o ilegal. Véase, además, Carlos E. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado sobre Derecho Corporativo*, Colombia, [s. Ed.], 2016, pág. 141.

Coincidimos con el foro administrativo en su conclusión de que los hechos que determinó probados no justifican la imposición de responsabilidad personal a los presidentes de **Vistas del Molino** y Building Masters. Esto es, no existe evidencia en el expediente administrativo que sostenga que dichas corporaciones se emplearon para cometer un fraude o ilicitud que beneficiara directamente a sus accionistas. Por el contrario, la evidencia acreditó que dichas corporaciones fueron empleadas para los propósitos legítimos de desarrollar y construir el proyecto Molinos del Río. Ninguna de las alegaciones que enumera el señor **Feliciano Cordero**, ni el fundamento que proveyó el foro administrativo en su *Resolución* original, son suficientes para ignorar la limitación de responsabilidad personal a los

accionistas de una corporación que nuestro ordenamiento reconoce. A lo anterior, sumamos que la argumentación del señor **Feliciano Cordero** se limitó a las alegaciones reseñadas, las cuales no relacionó con prueba que obre en el expediente administrativo de la cual pueda sostenerse que las determinaciones de hecho de la agencia no se basaron en evidencia sustancial. Por tanto, procede que respetemos las determinaciones de hecho del DACo, las cuales no justifican aplicar la doctrina de descorrer el velo corporativo en el presente caso.

Más, en su segundo señalamiento de error, el señor **Feliciano Cordero** sostiene que el DACo incidió al no resolver el contrato de hipoteca, y no ordenar a **Oriental Bank** a devolverle lo pagado como gastos de cierre. En primer lugar, el señor **Feliciano Cordero** arguye que la resolución del contrato de compraventa como efecto de la declaración de ruina de la propiedad acarrea como consecuencia la inexistencia de la garantía hipotecaria, por tratarse esta última de una obligación accesoria a la compraventa. Como segundo argumento, sostiene que el préstamo hipotecario no cumplió con los requisitos establecidos por ley, y su consentimiento a las condiciones plasmadas en el pagaré se dio bajo engaño y fraude.

En la discusión de los señalamientos de error de **Oriental Bank**, expusimos que los contratos de compraventa, de préstamo y de hipoteca son negocios jurídicos diferentes, aunque en ocasiones se otorgan unitariamente. Las garantías hipotecarias suelen relacionarse con las compraventas por la razón de que las primeras se constituyen sobre el objeto de las segundas. El contrato de compraventa es un negocio jurídico absolutamente independiente del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, por lo que, la existencia de uno no depende de la del otro. Ciertamente, “[n]o se concibe una hipoteca sin obligación garantizada”.¹⁰⁷ No obstante, la obligación principal que garantiza el contrato de hipoteca es aquella contraída en virtud

¹⁰⁷ *R&G Premier Bank of PR v. Registradora*, 162 DPR 602, 607 (2004).

del contrato de préstamo, y no está relacionada de modo alguno con las obligaciones que emanan del contrato de compraventa. De modo que, la hipoteca subsiste mientras tenga vida el crédito que asegura, esto es, el contrato de préstamo o pagaré.¹⁰⁸ “Extinguido *el crédito*, se extingue la hipoteca; transmitido *el crédito*, se transmite la hipoteca; la nulidad o ineficacia *del crédito* provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca”.¹⁰⁹

El derecho prevaleciente es claro sobre las consecuencias de la resolución de un contrato de compraventa de un bien inmueble por razón de su ruina. Por ende, corresponde al contratista liberar al dueño de toda obligación hipotecaria asumida por este último para financiar el precio del inmueble.¹¹⁰ Este remedio a favor del dueño no supone la resolución del contrato de hipoteca, ni impone obligación alguna sobre el acreedor hipotecario que no sea la de cancelar la hipoteca una vez se haya satisfecho su crédito. Mientras tanto, el contrato de préstamo y la garantía hipotecaria mantienen su eficacia.

En cuanto al segundo señalamiento de error del señor **Feliciano Cordero**, resta mencionar que, aparte de alegar que el contrato de préstamo no siguió los preceptos legales pertinentes y su consentimiento se dio mediando engaño y fraude, el señor **Feliciano Cordero** no apunta a evidencia alguna en el expediente administrativo que menoscabe las determinaciones de hechos de la agencia administrativa. Tampoco señala prueba que sustente una determinación de que **Oriental Bank** excediera las funciones usuales de una institución financiera de modo que pueda responsabilizarse bajo el régimen decenal. En definitiva, tampoco se cometió este error.

KLRA202200065

El 21 de diciembre de 2021, **Vistas del Molino** presentó su solicitud de reconsideración. Ello, en el último día del término de veinte (20) días. A

¹⁰⁸ *Id.*, pág. 607-608.

¹⁰⁹ *Id.*, (énfasis suplido).

¹¹⁰ *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, *supra*,

partir de este momento, el DACo contaba con un término de quince (15) días para considerar la solicitud de reconsideración. El foro administrativo dejó de actuar dentro de dicho término; por lo que, a tenor de las secciones 3.15 y 4.2 de la LPAU, el 6 de enero de 2022, comenzó a decursar el término jurisdiccional de treinta (30) días para acudir ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de revisión judicial.¹³³ Dicho término venció el viernes 4 de enero de 2022. Por ende, el 7 de febrero de 2022, el recurso de **Vistas del Molino** fue presentado tardíamente ante la Secretaría de este Tribunal. Una de las instancias en las que un foro adjudicativo carece de jurisdicción es cuando se presenta un recurso tardío, pues se trata de un defecto insubsanable.

- IV -

Toda vez que este Tribunal carece de discreción para asumir jurisdicción cuando no la tenemos, en conformidad con la Regla 83 (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, **desestimamos** por falta de *jurisdicción*, la *Petición* instada el día 7 de febrero de 2022 por **Vistas del Molino** sin entrar en sus méritos (KLRA202200065).

Por los fundamentos antes expuestos, **modificamos** la *Resolución en Reconsideración* decretada el 24 de noviembre de 2021 por el DACo para dejar sin efecto (1) la imposición de costas y honorarios de abogado a **Oriental Bank**; y (2) la adjudicación de responsabilidad solidaria al **BPPR** bajo el *Reglamento de Anuncios y Prácticas Engañosas* y el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico (1930). Así modificada, **confirmamos** el resto de la *Resolución* recurrida.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

¹³³ 3 LPRA §§ 9655 y 9672.