

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel X

AWILDA SANTIAGO
SANTIAGO

Recurrido

v.

PRAGA DEVELOPMENT,
LLC

Recurrente

KLRA202200584

**Revisión
Administrativa**
Procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor
Región Ponce

Sobre: Ley
Núm.:5

Querella Núm.:
PON- 2022-
0003216

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Rodríguez Casillas, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de enero de 2023.

Comparece la parte recurrente, Praga Development, LLC, (en adelante, Praga Development o recurrente), para que revoquemos una *Resolución* emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, (en adelante DACO), el 29 de agosto de 2022. Además, solicitan que desestimemos la *Querella* presentada por la Sra. Awilda Santiago Santiago, (en adelante, señora Santiago o recurrida), por falta de jurisdicción y por no haberse probado la reclamación de la *Querella*.

Luego de evaluar la totalidad del expediente, confirmamos la *Resolución* recurrida. Explicamos.

-I-

El **8 de julio de 2020**, la señora Santiago y Praga Development otorgaron un *Contrato de Opción de Compra* para una casa en el proyecto Prados del Soñador, localizado en el municipio de Santa Isabel.¹ En

¹ Apéndice E, pág. 14.

dicho contrato se establece que la señora Santiago pagaría la suma de quinientos (\$500.00) dólares para opcional el inmueble y esa cantidad se acreditaría al monto de pago cuando se suscribiera el *Contrato de Compraventa*.²

Así las cosas, el **17 de diciembre de 2021**, la señora Santiago recibió una carta devolviendo el pago de quinientos (\$500.00) dólares que había efectuado para separar la unidad deseada.³ Allí, se expresó que el *Contrato de Compraventa* fue cancelado por Praga Development, haciendo referencia a la cláusula 10 (c) del contrato y que no continuarían con la venta de la propiedad.⁴ La mencionada cláusula 10 (c) del Contrato de Opción indica:⁵ “Cuando ocurra la imposibilidad de cerrar la compraventa por causas legales que le impidan a la Vendedora vender la propiedad, en este caso el Comprador **podrá elegir entre aceptar una extensión a la efectividad de ese contrato o exigir la devolución del depósito pagado al momento de la firma de este contrato.**”⁶

El **25 de enero de 2022** la señora Santiago envió —por correo certificado— una carta a Praga Development donde le devolvió los quinientos (\$500.00) dólares de opción y le solicitó una extensión de tiempo en la que expresó su disponibilidad de esperar a que la propiedad estuviera lista para la venta.

El **2 de junio de 2022**, la señora Santiago presentó ante el DACO la *Querella Núm. PON-2022-0003216*.⁷ En resumen, solicitó que Praga Development le entregara por escrito la extensión del contrato de opción con el fin de hacerlo cumplir.

El **12 de julio de 2022**, Praga radicó *Contestación a la Querella y Moción de Desestimación de Querella por falta de jurisdicción*. En síntesis,

² Apéndice E, pág. 15.

³ *Id.*

⁴ Apéndice A, pág. 1.

⁵ Del Apéndice ante nuestra consideración no figura el contrato de opción, al cual la parte recurrente hace referencia.

⁶ Apéndice E, pág. 15.

⁷ Apéndice A, págs. 1 – 3.

adujo que no era el urbanizador del proyecto, conforme a la Ley Núm.130-1967 y las alegaciones de la querrela no justificaban la concesión de un remedio, por lo que evidenciaban que DACO carecía de jurisdicción.⁸

El **13 de julio de 2022**, DACO notifica a las partes la *Citación a Vista Administrativa*, la cual se celebró el **8 de agosto de 2022** en la Oficina Regional de Ponce.⁹

A tenor con lo anterior, el **29 de agosto de 2022** y archivada el **31 de agosto de 2022**, DACO emitió la *Resolución* del caso, y posteriormente, la resolución es enmendada el **14 de septiembre de 2022**, para corregir detalles de forma.¹⁰ Así, DACO —al evaluar la prueba documental y dar credibilidad a la prueba testifical— formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 8 de julio de 2020, las partes otorgaron un “Contrato de Opción de Compra” de un inmueble localizado en Prados del Soñador en el Pueblo de Santa Isabel.
2. Del Contrato de Opción de Compra se establece que la unidad a comprar está localizada en el pueblo de Santa Isabel, es una propiedad de un nivel que consta de tres (3) habitaciones y dos (2) baños, sala, comedor, cocina, área de lavandería y marquesina, por un precio de venta de **ciento catorce mil novecientos dólares (\$114, 900.00)**.
3. El Contrato de Opción establece que la parte querellante pagó la suma de quinientos dólares (\$500.00) que constituye el precio de la **Opción de Compraventa**, y que dicha cantidad se acreditará al pronto pago cuando se suscriba el **Contrato de Compraventa**. Dicha Compraventa se realizaría por el monto restante de **ciento catorce mil cuatrocientos dólares (\$114,400.00)**.¹¹
4. La parte querellada le devolvió el cheque a la parte querellante y le indicó que no continuarían con la venta de la propiedad.
5. La parte querellante recibió el día 17 de diciembre de 2021, una carta donde se le devolvió el cheque de quinientos dólares (\$500.00), que entregó el día que se realizó el Contrato de Opción.
6. La parte querellante invocó el derecho a tenor con la cláusula 10 (c) del Contrato de Opción el que indica:
“Cuando ocurra la imposibilidad de cerrar la compraventa por causas legales que le impidan a la Vendedora vender la propiedad. En este caso, el **COMPRADOR** podrá elegir entre aceptar una extensión a la efectividad de ese contrato o

⁸ Apéndices B y C, págs. 4 – 7.

⁹ Apéndice D, págs. 8 – 9.

¹⁰ Apéndice F, págs. 22 – 24.

¹¹ La determinación núm. 3 está ajustada a la Resolución Enmendada, notificada el 14 de septiembre de 2022. Véase, Apéndice F, pág. 22.

exigir la devolución del depósito pagado al momento de la firma de este contrato.”

7. El día 25 de enero de 2022 la parte querellante envió carta a la parte querellada donde específicamente solicitó una extensión de tiempo y estar dispuesta a continuar en la espera de que la propiedad esté lista para la venta.
8. La parte querellante escribió una carta a la parte querellada donde devolvió el giro de quinientos dólares (\$500.00). En dicha carta la parte querellante expresó su deseo de continuar con el proceso de la adquisición de la propiedad.
9. La parte querellada expresó que no es un desarrollador o urbanizador debido a que adquirieron el proyecto de propiedades nuevas de Colinas del Prado bajo un proceso de ejecución.
10. La parte querellada expresó que adquirió dichas propiedades, pero que no son un desarrollador o urbanizador. En adición indicó que esta transacción fue entre individuos privados y fue una venta privada.
11. La parte querellada indicó que es una Corporación que se dedica a vender propiedades.
12. La parte querellada se dedica a la venta de viviendas y es la que se encarga de someter a las agencias de gobierno, permisos pertinentes y necesarios para la venta de dichas propiedades.
13. El 2 de junio de 2022, la parte querellante oportunamente presentó la querrela de referencia.

DACO razonó que posee jurisdicción en este caso, ya que Praga Development es un negocio que se dedica a la compraventa de este tipo de proyectos y se encarga de someter a las agencias de gobiernos los permisos necesarios para la venta de esas propiedades.

En consecuencia, DACO ordenó a Praga —en un plazo de veinte (20) días— a suscribir el contrato de compraventa con la señora Santiago respecto al inmueble por la cantidad de ciento catorce mil cuatrocientos dólares (\$114,400.00).¹²

Inconforme, Praga Development solicita que revoquemos la *Resolución* emitida por DACO señalando los siguientes dos (2) errores:

Primer Error: Erró DACO al no desestimar la Querrela por falta de jurisdicción, a pesar de que no hay alegaciones de que Praga es un urbanizador de conformidad a la Ley 130 y de que no se pasó prueba a esos efectos ni que DACO tenga jurisdicción sobre la *Querrela*.

Segundo Error: Erró el DACO al ordenar que Praga firmara el contrato de compraventa con la Sra. Santiago a pesar de que no se pasó prueba testifical ni haber establecido determinaciones de hecho basadas en evidencia sometida ordenando a suscribir un contrato de opción que no se presentó como prueba.

¹² Véanse, Apéndice E, pág. 19 y el Apéndice F, pág. 22 de la Resolución Enmendada, notificada el 14 de septiembre de 2022.

-II-**A.**

La determinación del DACO es una decisión administrativa, cuya revisión se rige por la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU).¹³ La citada sección establece que “[l]as determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por el tribunal, si se basan en evidencia sustancial que obre en el expediente administrativo, considerado este en su totalidad.”¹⁴ Cónsono con ello, las conclusiones de derecho de las agencias administrativas merecen deferencia judicial, sin menoscabo de la función de revisión judicial.¹⁵

También, añade que ante una revisión judicial el tribunal tomará en consideración los siguientes factores: **(a)** presunción de corrección; **(b)** especialización del foro administrativo; **(c)** no sustitución de criterios; **(d)** deferencia al foro administrativo; y, **(e)** que la decisión administrativa sólo se dejará sin efecto ante una actuación arbitraria, ilegal o irrazonable, o ante determinaciones huérfanas de prueba sustancial en la totalidad del expediente que constituyen un abuso de discreción.¹⁶

Consecuentemente, la intervención del tribunal revisor se circunscribe a evaluar si la decisión administrativa es razonable. En la alternativa, de que exista más de una interpretación razonable de los hechos, el tribunal debe sostener la que seleccionó la agencia y no sustituir su criterio por el de ésta.¹⁷ A tales efectos, para impugnar la razonabilidad de la determinación o demostrar que la evidencia que obra en el expediente administrativo no es sustancial, es necesario que la parte recurrente señale la prueba en el récord que reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia.¹⁸ En nuestra gestión revisora, el Tribunal

¹³ Ley 38 – 2017; 3 LPRA sec. 9675.

¹⁴ *Id.* sec. 9675.

¹⁵ *Id.*

¹⁶ *Mun. de San Juan v. C.R.I.M.*, 178 DPR 163 (2010).

¹⁷ *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. PR*, 144 DPR 425, 437 (1997).

¹⁸ *Domínguez v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 DPR 387, 398 (1999).

Apelativo debe considerar la evidencia presentada en su totalidad, tanto la que sostenga la decisión administrativa, como la que menoscabe el peso que la agencia le haya conferido.¹⁹ Ello implica, que las decisiones de las agencias administrativas tienen a su favor una presunción de legalidad y corrección que debe respetarse por los tribunales.

Sin embargo, aunque las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad que ejerce el foro administrativo merece total deferencia, es preciso evaluar el adecuado ejercicio de la discreción que está inexorablemente atado al concepto de razonabilidad.²⁰ Así pues, es irrazonable o constituye abuso de discreción cuando un foro al emitir su decisión no toma en cuenta o ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no debió ser pasado por alto; o cuando el tribunal, sin justificación ni fundamento, le da gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial, basando su decisión exclusivamente en ese hecho; o cuando aún, considerando y tomando en cuenta hechos materiales importantes y descartando los irrelevantes, el juzgador sopesa y calibra livianamente los mismos.²¹

Por otro lado, con el propósito de proteger a los compradores de vivienda fue aprobada la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada (en adelante, Ley Núm. 130-1967), que creó la Oficina del Oficial de la Construcción.²² De esta manera, se le confirió poder al Oficial de la Construcción para, entre otros asuntos: **(1)** expedir o revocar licencias a urbanizadores o constructores; **(2)** llevar a cabo investigaciones e inspecciones; **(3)** revisar los contratos de opción o promesa de compraventa o compraventa de viviendas; y **(4)** investigar y adjudicar

¹⁹ *San Vicente v. Policía de P.R.*, 142 DPR 1, 6 (1996); *Murphy Bernabé v. Tribunal Superior*, 103 DPR 692, 699 (1975).

²⁰ *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

²¹ *Pueblo v. Ortega Santiago*, supra.

²² Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada. 17 LPRA sec. 502.

querellas sobre prácticas indeseables.²³ El mencionado estatuto establece que un urbanizador o constructor significa 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.²⁴

B.

Por último, para que un tribunal apelativo pueda determinar si medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto debe estar en posición para hacerlo, esto es con la debida evidencia ante sí. A esos efectos, la Regla 66 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone lo siguiente:

(A) Cuando se apunthere error en la apreciación de la prueba oral o que alguna determinación de hechos no esté sostenida por la prueba y sea necesario recurrir a la reproducción de la prueba oral, la parte recurrente lo hará constar en moción por separado, presentada junto al escrito inicial de revisión. De no solicitarlo así la parte recurrente, las demás partes podrán efectuar igual solicitud dentro de diez días contados a partir de la notificación del recurso de revisión.

(B) En dicha moción la parte interesada sustanciará y probará la necesidad de recurrir a la prueba oral, con vista a las determinaciones de hechos de la agencia o del funcionario o funcionaria, haciendo referencia a las cuestiones planteadas en la solicitud de revisión y al contenido de los testimonios específicos que se interesa utilizar. La omisión de cumplir con esta regla podrá dar lugar a que se declare sin lugar la moción.

(C) La reproducción de la prueba oral se hará conforme a lo estatuido en las Reglas 76 y 76.1 de este Reglamento, debiendo efectuar la agencia los trámites que corresponden al Tribunal de Primera Instancia.²⁵

En particular, la Regla 76 de nuestro Reglamento establece los requisitos para presentar una transcripción de la prueba oral.²⁶ Tal disposición lee como sigue:

[...] una parte en una apelación o en un recurso de certiorari ante el Tribunal de Apelaciones notificará al Tribunal de Apelaciones no más tarde de diez (10) días desde que se presentó el escrito de apelación o se notificó la expedición del

²³ 17 LPRa sec. 504; *Quiñones Irizarry v. San Rafael Estates*, 143 DPR 756, 768 – 770 (1997).

²⁴ 17 LPRa sec. 502 (d).

²⁵ 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 66(A),(B),(C).

²⁶ 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 76(A).

*auto solicitado que se propone transcribir la prueba oral. En esa moción, la parte proponente expresará las razones por las cuales considera que la transcripción es indispensable, y que propicia mayor celeridad en los procesos que la presentación de una exposición estipulada o una exposición narrativa. [...]*²⁷

Conforme a lo antes dicho, más adelante la aludida regla dispone lo siguiente:

*Autorizada la transcripción, su proponente podrá solicitar al Tribunal de Primera Instancia la regrabación de los procedimientos. La moción a esos efectos será presentada dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la orden del Tribunal de Apelaciones.*²⁸

Conforme a este caso, reiteramos que el ente judicial o administrativo es quien está en mejor posición de aquilatar la prueba testifical.

En consecuencia, ante la ausencia de la transcripción de prueba oral o cualquier otra prueba que ponga en posición de ponderar la prueba presentada ante el juzgador o juzgadora de los hechos, un foro apelativo no cuenta con los elementos para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba realizada por ese tribunal o por la agencia administrativa.²⁹

Es preciso puntualizar que, las disposiciones reglamentarias sobre los recursos a presentarse ante este Tribunal deben *observarse rigurosamente*. Los abogados vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos y no puede quedar al *arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuándo*.³⁰ De modo que —solo con un expediente completo y claro de la controversia ante sí— se puede colocar a los tribunales apelativos en posición de decidir correctamente los casos.³¹

²⁷ *Ibid.*

²⁸ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 76(B).

²⁹ *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289 (2011).

³⁰ *Id.*, pág. 290.

³¹ *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 90 (2013); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, *supra*.

-III-

Praga Development hace dos señalamientos de error en los que indica ausencia en la prueba testifical de la señora Santiago para que DACO hiciera determinaciones de hechos basadas en evidencia que no fue sometida en la vista administrativa. Ante un señalamiento de esta naturaleza, la parte recurrente debe presentar la transcripción de la prueba oral o cualquier otro de los métodos propuestos por nuestro Reglamento para la reproducción de la prueba oral. Al no hacerlo nos imposibilita evaluar los errores. Noten qué en la *Resolución* dictada, DACO formuló trece (13) determinaciones de hechos en donde figura información relevante respecto al *Contrato de Opción* otorgado entre las partes el 8 de junio de 2020.³² De igual modo, determinó que Praga Development es un negocio que se dedica a la compraventa de este tipo de viviendas y se encarga de someter a las agencias de gobiernos los permisos necesarios para la venta de esas propiedades.

En virtud de lo anterior, sin la transcripción de la prueba oral carecemos de los elementos necesarios para descartar la apreciación realizada por DACO. O sea, no hubo un esfuerzo de parte del recurrente en solicitar la transcripción de la prueba oral ante la agencia y de alguna forma demostrar que hubo ausencia de prueba.

Todavía más, de todos los documentos que obran en el Apéndice de este recurso, no encontramos prueba alguna que nos ponga en posición de revertir la determinación dictada por esa agencia. Es decir, al analizar la totalidad del expediente, debemos expresar que no se nos coloca en posición para resolver que el foro administrativo: **(1)** actuó de forma arbitraria, ilegal o irrazonable; o **(2)** que formuló determinaciones de

³² Id. págs. 14 – 15.

hechos huérfanas carentes de prueba sustancial, lo que conllevaría abuso de discreción.³³

En consecuencia, y cónsono con la presunción de corrección —de la que gozan los entes administrativos en nuestra jurisdicción— no nos queda más que confirmar las determinaciones de hechos expresadas por el foro administrativo en la Resolución recurrida.

En virtud de ello, estamos llamados a conferirle total deferencia³⁴ al foro administrativo.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma 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

³³ *Mun. de San Juan v. C.R.I.M.*, supra.

³⁴ Ley 38 – 2017; 3 LPRA sec. 9675.