

SUN'N LAKE OF FLORIDA, INC. -y- HERMANDAD DE AGENTES REPRESENTANTES DE VENTAS DE SUN'N LAKE OF FLORIDA, INC. CASO NUM. P.2710. Decisión Núm. 592. Resuelto en 11 de marzo de 1971.

Ante: Lic. Clemente Morales  
Oficial Examinador

Comparecencias:

Lic. Miguel A. Rivera Arroyo  
Por la Junta

Lic. José A. Suro  
Por el Patrono

DECISION Y CERTIFICACION DE REPRESENTANTE

A base de una Petición que radicó la Hermandad de Agentes Representantes de Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc., en adelante denominada la Peticionaria, en la que alega que se ha suscitado una controversia relativa a la representación entre los empleados utilizados por Sun'n Lake of Florida, Inc., en adelante denominado el Patrono, el Presidente de la Junta de Relaciones del Trabajo de Puerto Rico decidió ejercer la discreción conferídale por la Sección 6 (a) del Artículo III del Reglamento Núm. 2 de la Junta y ordenó la celebración de una elección con anterioridad a la audiencia en la que los vendedores utilizados por el Patrono tuvieran la oportunidad de seleccionar o no a la Peticionaria como su representante colectivo.

La elección ordenada por el Presidente de la Junta se celebró el 15 de abril de 1970. El período de elegibilidad era el comprendido entre el 2 y el 13 de febrero de 1970. El Patrono rehusó someter a la Junta los nombres de los vendedores que empleó en ese período. Ante esta situación se permitió votar recusados a aquellas personas que bajo affidavits alegaron que trabajaron para el Patrono en calidad de vendedores durante el período de elegibilidad. Posteriormente, y de acuerdo con una norma de la Junta, se solicitó del Patrono que sometiera los nombres de los vendedores que trabajaron para él en el mencionado período. Como el Patrono no sometió los nombres que se le pidieron dentro del plazo que se le concedió, el Presidente de la Junta ordenó que se adjudicaran los votos de las personas que votaron en la elección. El resultado de la misma, según se desprende de la Hoja de Cotejo de Votos, copia de la cual se le suministró a las partes fue el siguiente: 1/

1.- Número de votantes elegibles.....	36
2.- Votos válidos contados.....	28
3.- Votos a favor de la Hermandad de Agentes Representantes de Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc.....	27
4.- Votos en contra de la Unión participante.....	1
5.- Votos recusados.....	7
6.- Votos nulos.....	1

Posteriormente, y de conformidad con lo dispuesto en la Sección 6(b) del Artículo III del Reglamento Núm. 2 de la Junta, el Presidente de ésta expidió un Aviso de Audiencia.

1/ Tomamos conocimiento oficial del resultado de la elección según surge del expediente del caso P-2710.

La vista se celebró en el Salón de Audiencias de la Junta el 6 de mayo de 1970, ante el Lic. Clemente Morales, quien fuera designado Oficial Examinador por el Presidente de la Junta.

Todas las partes interesadas comparecieron a y participaron en la audiencia y se les ofreció amplia oportunidad de ser oídas y de presentar toda la evidencia oral y documental que creyeran pertinente para sostener sus respectivas contenciones.

La Junta ha revisado las resoluciones de naturaleza procesal emitidas por el Oficial Examinador en el curso de la audiencia y, como encuentra que no se cometió error perjudicial alguno, por la presente las confirma.

Al comienzo de la audiencia, la representación legal de Sun'n Lake of Florida, Inc. planteó que esta Junta carece de jurisdicción para entender en el caso y que los vendedores incluidos en la Petición son contratistas independientes.

Antes de considerar la alegada controversia de representación, creemos de lugar disponer de estos dos planteamientos.

a) La Cuestión de Jurisdicción:

Se alega que el negocio de Sun'n Lake of Florida, Inc. se lleva a cabo en el comercio interestatal y que su volumen anual de negocio excede las normas jurisdiccionales establecidas por la Junta Nacional de Relaciones del Trabajo.

La Junta Nacional de Relaciones del Trabajo ha establecido la política de no asumir jurisdicción sobre agentes corredores de bienes raíces. Seattle Real Estate Board, et al. v. NLRB 608. El fundamento utilizado por la Junta Nacional es que los agentes corredores llevan a cabo una función puramente local y que por ello no se adelantaría la política pública de la Ley Federal al aplicarle los standards generalmente aplicables a actividades interestatales. En armonía con esta política la Junta Nacional ha rehusado asumir jurisdicción sobre agentes de bienes raíces en Puerto Rico, como queda demostrado en carta que escribiese el Director Regional de la Agencia Federal, fechada el 25 de marzo de 1970. (Exh. 2-J(d)).

La Ley Federal dispone:

"La Junta puede a su discreción, por regla de decisión o por reglas adoptadas según la Ley de Procedimientos Administrativos, negarse a ejercer jurisdicción sobre cualquier disputa obrera que afecte cualquier clase o categoría de patronos, en que, a juicio de la Junta, el efecto de tal disputa obrera no sea lo suficientemente substancial para justificar el ejercicio de su jurisdicción, Disponiéndose, Que la Junta no se negará a ejercer jurisdicción sobre ninguna disputa obrera sobre la cual haya de ejercer jurisdicción según las normas prevaletientes el 1 de agosto de 1959. 2/

Nada de lo contenido en esta ley se interpretará en el sentido de impedir o prohibir a cualquier agencia o a las cortes de cualquier estado o territorio (incluyendo a Puerto Rico) el asumir y ejercer jurisdicción sobre disputas obreras sobre las cuales

2/ Art. 14 (c) (1) Ley de Relaciones Obrero-Patronales de 1947, según enmendada.

la Junta se niega, según el párrafo (1) de esta subdivisión a ejercer jurisdicción." 3/

De acuerdo con las secciones antes aludidas de la Ley Federal, cuando la Junta Nacional rehusa ejercer su jurisdicción la Junta estatal puede intervenir. En vista de lo anterior entendemos que al negarse la Junta Nacional a asumir jurisdicción sobre los agentes de bienes raíces, nada impide que esta Junta asuma jurisdicción sobre ellos.4/

b) La Cuestión de que los vendedores son contratistas independientes:

Resolvemos también a favor de la Peticionaria la segunda cuestión planteada en este caso. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, así como esta Junta, han establecido como criterios para determinar si una persona es empleado o contratista independiente, el grado de control que ejerce el supuesto patrono sobre ellos y su dependencia económica. 5/

En el caso Perla Taxi Lines, Inc. D-334 del 28 de agosto de 1963, la Junta se encontró ante unos hechos similares al del presente caso. Allí se cuestionó el status de empleados de unos choferes de taxis, quienes a pesar de ser dueños de sus vehículos estaban sujetos a reglas de conducta dictadas por el supuesto patrono y a los cuales se le concedían beneficios tales como el pago de tablillas, reparaciones a crédito, préstamos personales sin intereses y otros. Ante esos hechos esta Junta encontró que todos los choferes eran empleados bajo la Ley.

En el caso de autos, los vendedores dedican todo su tiempo a la venta de bienes raíces y no pueden trabajar con otros patronos durante la vigencia de sus contratos con Sun'n Lake of Florida, Inc.

Sus ingresos los constituyen comisiones, a base de porcentaje, de las ventas que hagan de solares incluidos en un plano que mantiene Sun'n Lake en su oficina en San Juan, y de cuyos cambios los vendedores deben tomar conocimiento diariamente.

La oficina que opera el Patrono en San Juan es su centro de operaciones en Puerto Rico. A ella deben remitirse todos los contratos perfeccionados por los vendedores. Dichos contratos son remitidos de esa oficina a Florida para su aprobación.

Sun'n Lake impone los términos y condiciones de empleo al dictarle las comisiones que devengarán, y al requerirle, como lo hace, tal y como surge de la prueba, un volumen mínimo de ventas. Los términos del contrato de empleo autoriza al Patrono a tomar ciertas medidas disciplinarias cuando el volumen de ventas de cualquier agente, no se ajusta a un mínimo. A base de ese mínimo el Patrono puede despedir o terminar el contrato con un agente.

3/ Artículo 14 (c)(2), Ley de Relaciones Obrero-Patronales de 1947, según enmendada.

4/ Slater International Corporation, D-505 de 25 de septiembre de 1968.

5/ San Juan Racing Ass., Inc., 3 DJRT pág. 940 de 25 de febrero de 1960.

Ello nos obliga a concluir que la relación existente entre Sun'n Lake of Florida, Inc. y sus vendedores es una relación de Patrono y empleado.

#### CONCLUSIONES DE HECHO

##### I.- El Patrono:

Sun'n Lake of Florida, Inc. es una empresa comercial, incorporada bajo las leyes del Estado de Florida, Estados Unidos de América, que se dedica a la venta de precios de terreno, en cuyas labores utiliza los servicios de empleados y es, por tanto, un Patrono dentro del significado de la Ley.

##### II.- La Organización Obrera:

La Hermandad de Agentes Representantes de Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc. admite en su matrícula a empleados del Patrono Sun'n Lake of Florida, Inc. y es, por tanto, una organización obrera dentro del significado de la Ley.

##### III.- La Unidad Apropiada:

La Unidad que se alega apropiada en la Petición es la siguiente:

"Todos los vendedores utilizados por el patrono en la isla de Puerto Rico dedicados a la venta de bienes raíces; excluidos administradores, ejecutivos, supervisores, empleados de oficina, guardias y cualesquiera otra persona con poderes para emplear, despedir, ascender, disciplinar, o de otra manera variar el status de los empleados o hacer recomendaciones al efecto."

La unidad antes descrita asegura a los empleados del Patrono el pleno disfrute de sus derechos garantizados por la Ley, por lo que concluimos que es apropiada a los fines de la negociación colectiva.

##### IV.- La Controversia de Representación:

El Patrono ha rehusado reconocer a la Hermandad de Agentes Representantes de Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc., como la representante exclusiva de los empleados comprendidos en la unidad descrita en el Apartado III de esta Decisión. Entendemos, por lo tanto, que ha surgido una controversia de representación entre los referidos empleados.

##### V.- La Determinación de Representante:

Los resultados de la elección celebrada demuestran que la Hermandad de Agentes Representantes de Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc. ha sido designada y elegida como la representante exclusiva a los fines de la negociación colectiva de los empleados comprendidos en la unidad que hemos encontrado apropiada.

#### CERTIFICACION DE REPRESENTANTE

En virtud de la autoridad conferida a la Junta de Relaciones del Trabajo de Puerto Rico por el Artículo 5, Inciso (3) de la Ley y de conformidad con el Artículo III, Sección 10 del Reglamento Núm. 2 de la Junta: POR LA PRESENTE SE CERTIFICA QUE: la Hermandad de Agentes Representantes de

Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc. ha sido designada y elegida por una mayoría de todos los vendedores utilizados por el Patrono Sun'n Lake of Florida, Inc. excluidos: administradores, ejecutivos, supervisores, empleados de oficina, guardias y cualesquiera otras personas con poderes para emplear, despedir, ascender, disciplinar o de otra manera variar el status de los empleados o hacer recomendaciones al efecto.

POR TODO LO CUAL, y de conformidad con el Artículo 5, Inciso (1) de la Ley de Relaciones del Trabajo de Puerto Rico la Hermandad de Agentes de Ventas de Sun'n Lake of Florida, Inc. es la representante exclusiva de todos los vendedores del Patrono a los fines de negociar colectivamente respecto a tipos de paga, salario, horas de trabajo y otros términos y condiciones de empleo.