

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

Apartado 41059 Estación Minillas
San Juan, Puerto Rico 00940 - 1059

QUERELLANTE	QUERELLA NÚMERO
CARMEN CORTÉS BEYLEY	100027236
QUERELLADO	SOBRE
YOLANDA CRUZ H/N/C WESTERN PROPERTIES REAL ESTATE	BIENES RAÍCES

RESOLUCIÓN

El día 6 de septiembre de 2005, se celebró la vista de la querella de epígrafe. Comparecieron a la vista la querellante y la querellada, ambas por derecho propio. El señor Ramón Sánchez Pagán fue citado a la vista administrativa por ser el vendedor de la propiedad que es objeto del contrato aquí en controversia. Sin embargo, el señor Sánchez optó por no comparecer ante este Departamento, ni excusó su incomparecencia a la misma.

Conforme la prueba presentada en la vista se formulan las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El día 18 de octubre de 2004, la querellante firmó un contrato de opción de compraventa con el señor Ramón Sánchez Pagán para la casa A-21 ubicada en la Calle 3 en la Urbanización Baralt en Fajardo, Puerto Rico.
2. La parte querellada intervino como “realtor” en la transacción efectuada entre la querellante y el señor Ramón Sánchez, vendedor de la propiedad.
3. El precio de venta de la casa era de \$115,000. La querellante entregó al señor Ramón Sánchez \$4,000 como depósito para que le separara la casa por un término de sesenta días. El contrato de opción se venía el 18 de diciembre de 2004.
4. La parte querellada depositó los \$4,000 de la opción en una cuenta “escrow” del Banco RG Premier.
5. En noviembre de 2004, la querellante solicitó financiamiento a Master

Mortgage para adquirir la residencia descrita en la determinación de hecho número 1. A sugerencia del banco, la querellante posteriormente incluyó a su madre como co-deudora de la solicitud del préstamo.

6. En diciembre de 2004, un tasador de Master Mortgage visitó la propiedad y sugirió a la querellante que se efectuaran unos arreglos a la misma. El vendedor de la propiedad compró los materiales y el esposo de la querellante hizo los arreglos sugeridos.

7. Durante el mes de diciembre de 2004, ambas partes estaban bajo la impresión de que el Banco iba a aprobar el préstamo y que el cierre hipotecario se realizaría el 15 de diciembre de 2004.

8. La cláusula 2 del contrato de opción que firmó la querellante dispone que si el comprador no obtiene financiamiento para adquirir la propiedad se le devolverá \$3,800.00 del depósito y que la parte querellada retendrá \$200.00 para cubrir sus gastos administrativos.

9. Por su parte, la cláusula cuatro del contrato establece que si la compradora desiste de la compra o no cumple con los términos del contrato se le podrá retener la totalidad del depósito pagado.

10. El 31 de enero de 2005, Master Mortgage denegó el préstamo a la Querellante. El 3 de febrero de 2005 personal de Master Mortgage escribió una carta a la querellante donde le indicaron que las razones para la denegación del préstamo eran que a) no tenía suficientes ingresos y b) que la querellante tenía muchas obligaciones en proporción a sus ingresos. Para esa misma fecha, la querellante escribió una carta solicitando la devolución del depósito a la parte querellada.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Son de aplicación a la querella de epígrafe las disposiciones del Código Civil sobre obligaciones y contratos y las disposiciones de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, ley para reglamentar el negocio de bienes raíces en Puerto Rico.

El artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §2994 dispone que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos.” Sin embargo, el artículo 1207 del Código Civil de Puerto Rico establece que las partes sólo podrán acordar y contratar sobre aquello que no sea contrario a la ley, la moral o el orden público. Véase 31 L.P.R.A. § 3372.

El contrato de opción firmado entre las partes (Exhibit 1 por estipulación de las partes) dispone que si la compradora no obtiene el financiamiento para la compraventa de la propiedad, procederá la devolución de \$3,800.00 del depósito y la retención de \$200.00 por gastos administrativos de la parte querellada. Por su parte, la cláusula cuatro del contrato de opción dispone que si la parte compradora incumple el contrato en el

tiempo y términos acordados o desiste de la compraventa de la propiedad, el vendedor puede retener la totalidad del depósito. Dicha cláusula esta sujeta a las disposiciones de la Ley de Bienes Raíces.

El artículo 31, inciso 11 de Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994 prohíbe que un corredor, vendedor, o empresa de bienes raíces retenga cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito, cuando no medie culpa del comprador. La cláusula 4 del contrato de opción que firmó la querellante no puede justificar una retención incondicional por vencimiento del contrato. La Ley 10, supra, establece como límite a dicho requerimiento que la causa del incumplimiento no sea atribuible a la compradora.

En la querella de epígrafe la denegación del financiamiento ocurrió luego del vencimiento del contrato. El contrato de opción venció el 18 de diciembre de 2004 y la denegación del banco ocurrió el 31 de enero de 2005. Sin embargo, dicha denegación no es una causa atribuible a la parte querellante. La firma de Master Mortgage fue quien continuó atrasando los procesos del préstamo e indujo a ambas partes a creer que el préstamo sería aprobado. Según la prueba desfilada ante nos, la parte querellante fue diligente durante los trámites hipotecarios. La querellante cumplió con los requerimientos de la institución financiera, estuvo dispuesta a incluir a su madre como co-deudora e inclusive ayudó a realizar reparaciones en la propiedad para mejorar la tasación de la misma.

La parte querellada no puede justificar la retención del depósito bajo el fundamento de que la denegación de la institución financiera ocurrió luego del vencimiento del contrato. Dicho acto sería contrario a derecho. El Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró en el caso de Vélez López vs. Izquierdo Stella, 2004 T. S. P. R. 92, que un depósito de opción no puede ser retenido cuando la causa para no culminar la compraventa no es atribuible al comprador. Cualquier cláusula de un contrato de opción que vaya en contra de dicha disposición de ley será nula y no vinculante entre las partes.

Por lo antes expuesto, la cláusula cuatro del contrato de opción otorgado por la querellante no es legal en tanto en cuanto establece que el incumplimiento del término del contrato justifica la retención del depósito, aún cuando dicho incumplimiento no sea por responsabilidad de la parte compradora. Ante tal determinación, procede la devolución de \$3,800.00 a la querellante. Los restantes \$200.00 corresponden a la parte querellada por sus gastos administrativos.

Por todo lo antes expuesto, este Departamento, en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, emite la siguiente:

ORDEN

Dentro del plazo 15 días naturales a partir de la notificación de la resolución, la parte querellada devolverá a la querellante la suma de \$3,800.00. Transcurrido el tiempo

aquí señalado sin que la querellada haya pagado la referida suma a la querellante, la deuda comenzará a devengar intereses según la tasa de interés establecido en el mercado.

Se apercibe a la parte querellada que de no cumplir con lo ordenado en la presente resolución, este Departamento podrá imponerle una multa administrativa de hasta diez mil dólares (\$10,000) y se tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. El pago de la expresada multa no le relevará de cumplir con todo lo ordenado en la presente Resolución . Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma.

Aquella parte afectada por la presente Resolución podrá solicitar al Departamento una Reconsideración de la misma, en el plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de dicha resolución. En la alternativa, la parte afectada podrá acudir directamente al Tribunal de Circuito de Apelaciones en revisión judicial, dentro del término de treinta (30) días del archivo en autos de la resolución emitida. Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan a base de días naturales.

Si la parte afectada opta por solicitar la reconsideración de la resolución emitida, dicha solicitud deberá ser por escrito, consignándose claramente la palabra reconsideración como título y en el sobre de envío. Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte. De no hacerlo así, la presente resolución advendrá final y firme.

Si el Departamento dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los quince (15) días de recibida, se considerará rechazada de plano por lo cual, el término de treinta (30) días para solicitar revisión judicial al Tribunal de Circuito de Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.

Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la moción radicada, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se archivó en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia, resolviendo definitivamente la moción cuya reconsideración fue solicitada. Dicha resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la reconsideración. De lo contrario, la agencia perderá jurisdicción sobre dicha solicitud de reconsideración y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse nuevamente a partir de la expiración del plazo de noventa (90) días, salvo que el Departamento por justa causa y previo al vencimiento del término de noventa días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En San Juan, Puerto Rico, a **20 de octubre de 2005.**

Lcdo. Efraín Soto Bermúdez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora

AGP/LEF/NGA/ESB/SFG