

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Oficina Regional de Caguas
Apartado 1031, Caguas, Puerto Rico 00726
Teléfono: 744-9341 / Fax: 744-3414
www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE

Gloria E. Capeles Rodríguez

QUERELLADO

**Efrén Collazo y/o
Premier Homes Builders & Realty**

QUERELLA NUMERO

400005383

SOBRE

Devolución de Depósito

RESOLUCION SUMARIA

No existiendo controversia sobre los hechos del caso de epígrafe, este Departamento procede a emitir la siguiente Resolución Sumaria al amparo de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada (3 L.P.R.A. Sec.341 et. seq.), y la Sección 11 del Reglamento de Procedimiento Adjudicativo de este Departamento (Reglamento Aprobado el día 17 de octubre del 2000).

A tales efectos, y conforme surge de los documentos que obran en el expediente administrativo de esta agencia, se formulan las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El día 15 de mayo del 2004, la querellante, Gloria E. Capeles Rodríguez, suscribió con la firma co-querellada Efrén Collazo y/o Premier Homes Builders & Realty un Contrato De Opción de Compraventa a los fines de comprar una propiedad localizada en el Barrio Beatriz, Sector Beatriz, Calle 2, B-23 en Caguas, Puerto Rico.
2. El contrato señalado en la Determinación de Hecho Número Uno (1) se encontraba sujeto a la aprobación del préstamo hipotecario.
3. A los fines de separar la propiedad descrita en la Determinación de Hecho número uno (1), el querellante entregó en concepto de depósito a la firma querellada la suma de cinco mil dólares (\$5,000.00).

4. Mediante comunicado fechado 13 de agosto del 2004, el préstamo hipotecario solicitado fue denegado debido a que la propiedad no cualificaba (copia del señalado documento obra en el expediente administrativo).
5. La querellante solicitó la cancelación del contrato y, consecuentemente, la devolución de los cinco mil dólares (\$5,000.00). Sin embargo, la cantidad señalada no ha sido devuelta a la querellante.
6. El día 10 de noviembre del 2004, la parte querellante presentó la querrela de epígrafe siéndole notificada el 16 de noviembre del 2004.

Vistas las anteriores Determinaciones de Derecho, este Departamento adopta las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

El Artículo 6, inciso (d) de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada (3 L.P.R.A., Sec. 341 et. seq.), faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para poner en vigor, implantar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querrelas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho. Esta disposición, por mandato expreso del legislador, nos sirve para aplicar los principios e instituciones del Código Civil de Puerto Rico y otras leyes que gobiernen de forma precisa y concreta los hechos de cada caso.

Dentro de los poderes delegados al Departamento, está el ordenar sumariamente el cumplimiento de lo que proceda conforme a derecho, Sección 11 del Reglamento de Procedimiento Adjudicativo de este Departamento (Reglamento Aprobado el día 17 de octubre del 2000).

Pasemos a discutir el marco legal aplicable a la presente situación de hechos.

De conformidad con el Código Civil de Puerto Rico en su Artículo 1044 (31 L.P.R.A., Sec. 2994), el mismo dispone, entre otras cosas, que:

"Las obligaciones que nacen de los
contratos tienen fuerza de ley entre las
partes contratantes, y deben cumplirse al
tenor de los mismos."

En el caso de autos, el contrato ante nuestra consideración constituye lo que denominamos un contrato de adhesión; esto es, aquellos contratos en que una sola de las

partes dicta las condiciones del contrato, condiciones que ha de aceptar la otra parte contratante. *Zequeira v. Corporación de Renovación Urbana y Vivienda*, 83 D.P.R. 878 (1961). Véase, también, *Maryland Casualty Company v. San Juan Racing Ass'n, Inc.*, 83 D.P.R. 559 (1961), donde se definió el contrato de adhesión como aquél en que se actúa, por parte del contrayente económicamente más fuerte, la imposición de determinadas cláusulas o del completo esquema del contrato, en sentido ventajoso para él y en detrimento del otro contrayente, el cual, siendo económicamente más débil, no tiene libertad de escoger, sino entre aceptar aquellas cláusulas o aquel esquema, o renunciar a la celebración del contrato.

Claro está, los contratos de adhesión son válidos, pero en caso de incertidumbre su interpretación debe realizarse de la manera menos favorable para la parte que la redactó. *Young v. Vega*, 94 J.T.S. 75. En el caso de autos, como hemos señalado, el propio contrato establece que el referido contrato aquí en controversia se encontraba sujeto a que fuese aprobado el financiamiento hipotecario. De igual manera, también surge que la petición de préstamo fue denegada a la parte querellante debido a que la propiedad no cualificaba. Entendemos que bajo los documentos que obran en el expediente administrativo, procede ordenar la devolución de los cinco mil dólares (\$5,000.00) dados en calidad de depósito.

Por todo lo cual, este Departamento a base de las facultades conferidas por la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, emite la siguiente:

ORDEN

Se declara **CON LUGAR** la querella.

Dentro del término de veinte (20) días a partir de la notificación de la presente Resolución, la firma querellada, Efrén Collazo y/o Premier Homes Builders & Realty reembolsará a la querellante la suma de cinco mil dólares (\$5,000.00). Una vez transcurrido el tiempo ordenado, esta deuda comenzará a devengar intereses según el prevaleciente en el mercado

Se apercibe al querellado que de no cumplir con lo aquí ordenado se les podrá imponer una multa de hasta quinientos dólares (\$500.00), y se tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. El pago de la señalada multa no lo relevará de cumplir con lo ordenado en la presente Resolución. A tales efectos, este Departamento solicitará auxilio del Tribunal para hacer cumplir la misma.

La parte querellante notificará a este Departamento por escrito, informando si la parte querellada ha cumplido con lo ordenado. Si no se cumpliera, deberá someter una moción informativa para procederse conforme a derecho. Si la parte querellante no somete la mencionada información, dentro del término de diez (10) días contados desde que cumpla el plazo de veinte (20) días de la Orden, se entenderá que la querella fue resuelta y se procederá al cierre y archivo de 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 podrá la parte afectada, 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, Ley Número 247 del 25 de diciembre de 1996. Severiano Aponte Correa vs. Policía de Puerto Rico, 96 JTS 157 (1996). Los términos comprendidos en los presentes apercibimientos se computan basado en 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. **Dicha reconsideración deberá ser enviada a la Oficina Regional de Caguas de este Departamento, localizada en el Centro Gubernamental, Primer Piso, Oficina 103, Apartado 1031, Caguas, Puerto Rico 00726.** Copia de la 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 reconsideración 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 reconsideración 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 (90) días prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En Caguas, Puerto Rico, a 31 de marzo del 2005.

Lcdo. Alejandro J. García Padilla
Secretario Designado
Lcda. Ruth Fonseca Benítez
Directora
Lcdo. Gerardo A. Suárez Robles
Juez Administrativo

Por: _____
Lcdo. Gerardo A. Suárez Robles
Juez Administrativo

AJGP /RFB /gasr

REMITIDO POR CORREO HOY _____

CERTIFICO que copia de este documento fue archivado en autos y enviado a las siguientes personas:

Efrén Collazo y/o
Premier Homes Builders & Realty
Colinas de Cupey, Calle 2, B-13
San Juan, Puerto Rico 00926

Gloria E. Capeles Rodríguez
HC-71, Box 7202
Cayey, Puerto Rico 00736

FIRMA