

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

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

QUERELLANTE	QUERELLA NÚMERO
LUIS AGOSTO VÁZQUEZ	100026610
QUERELLADO	SOBRE
KF REAL ESTATE, PSC	BIENES RAÍCES

RESOLUCIÓN

El día 12 de septiembre de 2005, este Departamento celebró la vista administrativa de la querrela de epígrafe. Comparecieron a la misma, el querellante y su representante legal, el licenciado Pedro José Martínez González. No compareció representante alguno de la parte querrellada.

El abogado de la parte querrellada solicitó suspensión de una primera vista que estaba señalada para el 10 de junio de 2005; la misma había sido coordinada en sala con las partes. El 6 de septiembre de 2005, el abogado de la parte querrellada solicitó nuevamente suspensión de la vista que se señaló para el 12 de septiembre de 2005. En dicha moción, el abogado no expresó razón alguna por la cual no pudiera comparecer a la vista; meramente se limitó a indicar que no podía comparecer. El DACO no emitió una orden concediendo dicha suspensión de vista. Sin embargo, la parte querrellada y su representante legal optaron por no comparecer a la misma. La solicitud de una suspensión de vista no es automática, por lo que las partes deben comunicarse al Departamento para cerciorarse si la misma fue concedida o no. La solicitud de suspensión de vista sometida por la parte querrellada no cumplió con los requisitos del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO. Véase Regla 20.

Este Departamento determinó celebrar la vista administrativa en rebeldía de la parte querrellada.

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

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El día 14 de noviembre de 2003, la querellante firmó un contrato de opción de compraventa con la señora Daisy Vélez Rosado y su hija menor de edad, también en calidad de co-vendedora, para separar la casa JJ-5 ubicada en la Calle 41 de la Extensión de Villas de Loíza, en Canóvanas, Puerto Rico.

2. La parte querellada intervino como “realtor” en la transacción efectuada entre la querellante y la parte vendedora de la propiedad.

3. El precio de venta de la casa era de \$110,000. La querellante pagó \$5,000.00 como depósito para que le separaran la casa por un término de 45 días.

4. La parte querellada depositó los \$5,000 de la opción de compraventa en una cuenta “escrow” del Banco RG Premier.

5. La cláusula undécima del contrato de opción otorgado en noviembre de 2003 indica que si el querellante no obtenía financiamiento para comprar la propiedad la parte vendedora le devolvería el depósito luego de deducirle \$500.00 por gastos generales de servicios profesionales y la cantidad cobrada, si alguna, por el banco para la tasación, estudio de título, plano de mensura e informe de crédito.

6. El 4 de diciembre de 2003, la parte querellante y su esposa firmaron un contrato de arrendamiento con opción a compraventa con la parte vendedora y establecieron en \$600.00 el canon mensual de arrendamiento. El término de duración de dicho contrato se fijó por el tiempo que tomara culminar el proceso de venta judicial de la participación de la menor de edad, co-dueña de la propiedad.

7. En la cláusula 1 de dicho contrato de arrendamiento con opción a compra se dispuso que los compradores pagarían \$5,000 como depósito y que éstos no serían reembolsados si los compradores arrendatarios se arrepentían de ejercer la opción. La parte querellante solo pagó los \$5,000.00 mencionados en la determinación de hechos número 3 y 4.

8. El 11 de agosto de 2004, New York Mortgage Bankers denegó la solicitud de préstamo de la parte querellante para la propiedad identificada en la determinación de hecho número 1, por que estaba o estuvo delinciente en obligaciones de crédito con terceras personas.

9. El 17 de septiembre de 2004, Sana Mortgage Bankers denegó al querellante el financiamiento, para la misma propiedad, por razón de ingresos insuficientes para el crédito solicitado.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Son de aplicación a la querrela 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 14 de noviembre de 2003, el querellante pagó \$5,000.00 de depósito para el contrato de opción firmado por las partes de esta querrela y la vendedora de la propiedad. La cláusula undécima de dicho contrato dispone que si el comprador no obtiene financiamiento para la compraventa de la propiedad, procederá la devolución del depósito menos \$500.00 por servicios profesionales y cualquier cantidad gastada por el banco para los trámites de la compraventa. No se probó al Departamento que el banco incurriera en gastos que deban ser deducidos del depósito.

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. 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.

El querellante probó a este Departamento que la transacción de compraventa entre las partes no se perfeccionó porque no obtuvo el financiamiento del banco para comprar la propiedad. Ante tal situación, hemos determinado que no medió culpa del comprador y que procede que la parte querrelada devuelva al querellante \$4,500.00 del depósito de opción. Podrán deducirse \$500.00 por gastos profesionales, según se estableció en el primer contrato de opción.

El querellante, en diciembre de 2003, firmó un contrato de arrendamiento con opción a compra para la misma propiedad. Este contrato extendió el término de opción del primer contrato hasta tanto no se culminara con la venta judicial de la participación que correspondía a la menor que era co-dueña de la propiedad. La cláusula uno de dicho contrato dispuso que se pagarían \$5,000.00 por concepto de la opción y que estos no serían devueltos si el querellante se arrepentía de ejercer la opción. Se ha probado a este Departamento que dicha cláusula no aplica a la querrela de epígrafe ya que el querellante no se arrepintió voluntariamente de la transacción. La compraventa no se realizó porque la parte querellante no recibió el financiamiento del banco.

Por todo lo antes expuesto, procede la devolución de \$4,500.00 al querellante. Los restantes \$500.00 corresponden a la parte querrelada por sus gastos profesionales.

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, K F Real Estate, PSC, devolverá al querellante la suma de \$4,500.00. 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,

prorroque dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En San Juan, Puerto Rico, a **2 de noviembre de 2005.**

Lcdo. Efraín Soto Bermúdez
Juez Administrativo

Lcda. Solymar Ferreras Garriga
Oficial Examinadora

AGP/LEF/NGA/ESB/SFG