

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
CENTRO GUBERNAMENTAL
2440 AVE LAS AMERICAS SUITE 104
PONCE, PUERTO RICO 00717-2111
Correo Electrónico: www.daco.gobierno.pr

QUERELLANTE

MARIA DE LOURDES MARTINEZ LUCIANO
ERIC JOEL RIVERA VELAZQUEZ

vs

QUERELLADO

MIGUEL A. MERCADO RUIZ

QUERELLA NUMERO

600006928

SOBRE:CONTRATO

OPCION

RESOLUCION

Con el objeto de resolver la presente querella el Departamento de Asuntos del Consumidor Oficina Regional de Ponce convocó a las partes para una vista administrativa a celebrarse el 24 de mayo de 2005. Por la parte querellante comparecieron Maria De Lourdes Martínez y su esposo Eric Joel Rivera Velásquez y el Lcdo. Carlos Soto Laracuenta. Por la parte querellada comparecieron Miguel a. Mercado Ruiz quien hace negocios como Fénix Realty y la Lcda. Áurea E. Ramírez Torres. Los procedimientos fueron gravados en la cinta 586

Este Departamento en virtud de las facultades que le confiere la Ley numero 5 del 23 de abril de 2005 formula las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1 – La parte querellante radica la presente acción el 26 de agosto de 2004 contra la parte querellada Miguel A. Mercado Ruiz para alegar que torga un contrato de opción para la adquisición de una propiedad localizada en el solar numero 105 de la comunidad Nueva Vida en el, barrio el Tuque de la ciudad de Ponce Puerto Rico. Alega que por motivos de enfermedad la querellante le notifica al Reraltor su decisión de cancelar la compra venta. También alega que el Realtor se comprometió a devolverle el dinero y luego recibe una carta donde le indican que no le devolverían el dinero.

2 – El 5 de julio de 2004 las partes firman un contrato de opción con el propósito de la querellante adquirir el solar y residencia del bloque 105 Comunidad Nueva Vida en el Barrio El Tuque en la ciudad de Ponce, Puerto Rico. El contrato de opción era por un término de 3 meses por la cantidad de \$2,000.00.

3 – El 24 de agosto de 2004 el querellado Miguel A. Mercado Ruiz le notifica a la querellante por escrito que el 3 de agosto ella había solicitado el reembolso de los \$2,000.00 y que luego de un análisis del contrato ello no era posible basando su decisión en las cláusulas I y G. del contrato de opción.

4 – La cláusula número (D) del contrato de opción establece que si no se cumpliera con el inciso(C) el contrato podía ser renegociado. La cláusula (C) establece que el termino para ejecutar la opción es de 3 meses.

5 – La querellante es casada hace 4 años y reside con su esposo en una casa propiedad exclusiva de la querellante localizada en la urbanización San Antonio calle Carmelo Seglar 710 en Ponce, Puerto Rico. Esta residencia la adquiere en diciembre de 2003.

6 - Alega la querellante que padece de un problema de salud consistente en que desde la edad de 18 años padece de convulsiones. le dan convulsiones. Alega que los exámenes de sangre de cbc no reflejaban nada por lo que es necesario hacerle un CT – SCAN, un MRI y un EEG y no tenia plan de salud. Como el costo de los exámenes médicos costaban \$600.00 habla con el querellado para dejar en asunto de la casa. Le solicita la devolución del dinero al querellado quien le solicita un certificado medico y una carta de su puño y letra solicitando la devolución del dinero pagado para la opción.

7 – Alega la querellante que dos semanas después de la firma del contrato se comunica con el querellado y le notifica su decisión y este le contesta que no hay problema que el dinero le seria devuelto. El querellado le solicita una carta de puño y letra y prueba medica. Para el 3 de agosto de 2004 la querellante visita al querellado en el pueblo de Sabana Grande acepta una solicitud de los querellante para que le devolviera el dinero y se le entrega un certificado medico del 29 de julio de 2005.El querellado le solicita a los querellantes una carta de puno y letra de estos, un certificado medico. La querellante le entrega un certificado y una carta de puño y letra de su esposo y firman una solicitud de reembolso.

8 – De la prueba presentada no se desprende prueba medica alguna en la cual el medico ordenara a la querellante realizar exámenes como los alegados por la querellante.

9 – La cláusula numero (I) del contrato establece que en caso de que la parte optante en este caso querellante se arrepienta de la compraventa perderá el dinero dado como pago por la opción.

10 – La querellante no hizo gestión alguna en los bancos para tramitar la compra de la residencia.,

11 – Para la fecha de la opción los querellantes indicaron tener en ingresos entre \$3,000.00 y \$3,200.00 mensuales y las deudas a \$1,451.00.

CONCLUSIONES DE DERECHO

A la luz de los hechos del presente caso, debemos determinar, en síntesis, si el (la) corredor de bienes raíces está obligado a devolver a los optantes el depósito que le fue entregado por concepto de un contrato de opción de compra. Veamos.

I

La Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces de 1994, supra, agrupa todas las disposiciones legales pertinentes al negocio de bienes raíces existentes hasta entonces y dispone un nuevo y más estricto cuerpo reglamentario con el fin de beneficiar a los consumidores y a los vendedores, corredores o empresas de bienes raíces. La Ley número 10 del 26 de Abril de 1994 véase además las Leyes de Puerto Rico, 1994, pág. 43-44; Leyes de Puerto Rico, 1998, pág. 1285.

La ley faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor para supervisar el negocio de bienes raíces en Puerto Rico y la venta en Puerto Rico de bienes raíces ubicados fuera de Puerto Rico. 20 L.P.R.A. secs. 3046. Con ese fin, DACO quedó facultado para, entre otras cosas, investigar violaciones a la ley, considerar y adjudicar querellas y orientar al público sobre los remedios y las protecciones legales disponibles. Id. En particular, DACO está facultado al amparo de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra, a investigar y adjudicar querellas relacionadas a la comisión por parte de los corredores, vendedores o empresas de bienes raíces de actos o prácticas proscritas. Id.; 20 L.P.R.A. sec. 3054.

Entre los actos o prácticas prohibidas por la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra, se dispone que:

*Se prohíbe a toda persona sujeta a las disposiciones de [esta ley] a incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, **en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran a continuación:***

(11) *Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador.*

Art. 31 (11) de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra, 20 L.P.R.A. sec. 2054(11). (Énfasis suplido).

Este artículo le prohíbe a todo corredor, vendedor o empresa de bienes raíces retener, o inducir a cualquier persona a retener, cualquier depósito cuando la transacción de bienes raíces no se verifica por razones que no pueden reputarse constitutivas de culpa del comprador. La violación de este artículo podría penalizarse con la imposición de una multa administrativa hasta un máximo de diez mil dólares (\$10,000) en adición a la denegación de la licencia de corredor de bienes raíces. 20 L.P.R.A. secs. 3042 y 3058.

20 L.P.R.A. sec. 3025(a). “Depósito”, a su vez, significa:

[L]a suma de dinero que un comprador entrega a un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces antes de efectuarse una transacción de bienes raíces, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera de Puerto Rico a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción se realice. 20 L.P.R.A. sec. 3025(h).

Además, la ley ordena a todo corredor o empresa de bienes raíces mantener una cuenta especial separada en la que se depositarán todos los “prontos pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos” recibidos de parte de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados. 20 L.P.R.A. sec. 3044.

A la luz de este ordenamiento jurídico, DACO determinó que la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra, establece que no podrá retenerse depósito de un contrato de opción de compra o de compraventa realizado a través de un corredor de bienes raíces si no media culpa del comprador en la no-realización de la compraventa.

A la luz de nuestro ordenamiento civilista, las partes son libres para acordar y contratar todo lo que a bien les parezca, siempre que ello no sea contrario a la ley, la moral o el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372. Estos criterios que integran el principio de libertad contractual son la única limitación que

existe a la voluntad de las partes en cuanto a la naturaleza y clase de pactos, cláusulas y condiciones que pueden establecer. *Irizarry López v. García Cámara*, res. el 27 de noviembre de 2001, 2001 TSPR 161; *Unisys v. Ramallo Bros.*, 128 D.P.R. 842 (1991). “La violación de uno de estos principios podría producir la nulidad absoluta de lo pactado.” *Unisys v. Ramallo Brothers.*, a la pág. 851 véase también el caso de *Mayra I. Vélez López y Departamento de Asuntos del Consumidor vs Francés Izquierdo Estela* 2004 D.T.S. 092.

En el caso de autos el contrato de opción proveía para que se le devolviera el dinero a la querellante en caso de que no le fuera aprobado el financiamiento. También proveía para la devolución del dinero en caso de que la dueña de la propiedad se arrepintiera de vender la misma. También el contrato de opción proveía para que en caso de que la querellante tuviera problemas con el financiamiento dentro del termino de tres meses establecido el contrato podía ser renegociado. La cláusula del contrato que establece que en caso de arrepentimiento por parte del optante no se le devuelve el dinero es totalmente valida.

Valga aclarar, que el pacto para retener el depósito dado en casos como el de autos, en los que media un corredor de bienes raíces, no es contrario a la ley per se. Esto puede estipularse siempre que se provea que para ello debe mediar culpa del comprador en la no realización de la transacción. No obstante, en el presente caso la cláusula en cuestión no le reconoce el derecho al concedente a retener el depósito en todo caso. El contrato de opción se realiza a los fines de asegurar al futuro comprador que la propiedad no estará disponible para la venta mientras exista la opción y pago de la opción es para compensar al Realtor y al vendedor en caso de que el optante se arrepienta.

La parte querellante alega que es de aplicación el caso de *Francés Izquierdo Estela* concluimos que no. Para la fecha del contrato la querellante tenia ingresos suficientes para sufragar los costos del examen. Por otro lado se nos hace imposible creer que desde los 18 años con una condición y ningún medico le halla ordena realizarse los exámenes pertinentes. No podemos penalizar al Realtor cuando el contrato tiene todas las garantías para la parte querellante y la única razón por la cual la venta no se realiza es atribuible a la querellante.

Por otro lado no encontramos violación alguna a la Ley 10 antes citada que justifique la devolución del dinero. Por ultimo no le creemos a la parte querellante la excusa de las convulsiones y además tuvo oportunidad de realizar los tramites para la

compra pues cuando se le negó la devolución del dinero para el 24 de agosto de 2004 tenía tiempo suficiente para adquirir la propiedad pues el contrato vencía el 5 de octubre de 2004 y el termino de tres meses podía ser renegociado. Desde que firmaron el contrato de opción los querellantes no hicieron gestión afirmativa alguna que demostrara un interés genuino de adquirir la propiedad.

*Por lo antes expuesto se decreta a **No lugar la querella se desestima la misma** y se emite la siguiente:*

ORDEN

Se ordena el cierre y archivo de la querella.

ADVERTENCIAS

La sección 250.25 del Reglamento de Adjudicaciones del Departamento de Asuntos del Consumidor y la sección 3.15 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA sec. 2181, disponen que aquella parte afectada por la presente resolución podrá radicar una reconsideración a la misma dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autor de dicha resolución.

*En la alternativa, la Regla 28.1 del Reglamento de Adjudicaciones del Departamento de Asuntos del Consumidor y la sección 4.2 de la **Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988**, supra, 3 LPRA sec. 2172, disponen que la parte afectada por la presente resolución podrá acudir directamente al Tribunal de Circuito de Apelaciones mediante el recurso de Revisión Judicial, dentro del término de treinta (30) días contados a partir 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 el término Reconsideración como título para la solicitud y en el sobre de envío. Dicha reconsideración a la Oficina Regional de Ponce, localizada en el Centro Gubernamental, primer piso, oficina núm. 104, cuya dirección postal es 2440 Ave. Las Américas, Suite 104, Ponce, Puerto Rico, 00717-2111. 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 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 archiva 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 (90) días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales .

En Ponce, Puerto Rico hoy 3 de noviembre del 2005.

**LCDO. ALEJANDRO GARCIA PADILLA
SECRETARIO**

**LCDO. SANTOS ZAMBRANA PADILLA
JUEZ EXAMINADOR**