



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**

Departamento de Asuntos del Consumidor

Oficina Regional de Arecibo

540 Ave. Miramar, Suite 7, Arecibo, Puerto Rico 00612

Teléfono: (787) 878-2362 [www.daco.gobierno.pr](http://www.daco.gobierno.pr) Fax: (787) 878-2076

**QUERELLANTE(S):**

NORMA I ROSADO BONET

**QUERELLADO (S):**

PALMAS DEL SOL, SE, MARITZA  
CRESPO ACEVEDO H/N/C MCA REAL  
ESTATE

**QUERELLA NUMERO:**

2-13771

**SOBRE:**

### RESOLUCIÓN SUMARIA

El 4 de diciembre de 2007 la señora Norma I. Rosado Bonet por si y en representación de su esposo Osvaldo Torres Roldán y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos constituida, radicó querella en el DACO contra Palmas del Sol, SE, (Palmas del Sol) y Maritza Crespo Acevedo h/n/c MCA Real Estate (MCA Real Estate) alegando que el 4 de noviembre de 2006 depositó \$500.00 como opción para la compra de una residencia en el Proyecto Palmas del Sol en Lares, Puerto Rico, bloque P-6 valorada en \$76,000. Que entregó a la Sra. Maritza Crespo Acevedo el dinero depositado como representante de MCA Real Estate. A la fecha de la querella radicada, 4 de diciembre de 2007, la casa aún no estaba construida por lo cual la parte querellante solicitó la devolución del depósito de \$500.00 sin éxito alguno. Solicita el reembolso del dinero.

Conforme a la evidencia que obra en el expediente, el Departamento formula las siguientes:

#### DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El 4 de noviembre de 2006 la parte querellante firmó un Contrato Uniforme de Opción de Compraventa de una residencia a construirse por Palmas del Sol en el bloque y solar número P-6 con una cabida superficial de 308.598 metros cuadrados, residencia con tres (3) cuartos y dos (2) baños por el precio tentativo de \$76,000.00. Se establece en el contrato de opción que la residencia comenzará a construirse dentro de un año a menos que existan causas que ocasionen una demora no imputables a la desarrolladora. La compradora tiene derecho a resolver la obligación contraída y solicitar la devolución del depósito transcurrido un año sin que se

otorguen las escrituras de compraventa. Transcurrido dicho periodo la parte querellante solicitó la devolución del depósito sin éxito alguno.

El contrato de Opción de Compraventa está firmado por la parte querellante y la señora Maritza Crespo Acevedo como oficial de Palmas del Sol.

2. El 9 de noviembre de 2006 la parte querellante firmó un contrato de Servicios Profesionales de Representación con MCA Real Estate para realizar transacciones en diferentes agencias del gobierno. El documento de contratación indica que “El costo de este servicio es por la cantidad de \$500.00, no reembolsables.” El documento está firmado por la querellante.

3. MCA Real Estate es un negocio individual por lo cual no tiene personalidad jurídica propia separada de la de su dueña Maritza Crespo Acevedo. Maritza Crespo Acevedo funge indistintamente como corredora de bienes raíces y/o oficial de Palmas del Sol.

4. En el Contrato de Opción de compraventa y en el contrato de Servicios Profesionales la señora Maritza Crespo Acevedo h/n/c MCA Real Estate funge como oficial de Palmas del Mar y como corredora de bienes raíces. Las funciones relacionadas con la compraventa de la residencia debe hacerlas todas o en parte la vendedora Palmas del Mar, sin costo alguno para la parte optante. El trabajo a realizarse por MCA Real Estate son las mismas gestiones que tiene que realizar Palmas del Sol para vender las propiedades a los compradores.

5. La querellante creyó, con razón, que al estar contratando con MCA Real Estate estaba también contratando con Palmas del Sol debido a la persona que representa a ambos negocios es Maritza Crespo Acevedo por lo cual entiende que el depósito entregado forma parte de la opción de compraventa.

6. MCA Real Estate no hizo gestión alguna en beneficio de la parte querellante ya que la residencia objeto del contrato de Opción no fue construida.

### **CONCLUSIONES DE DERECHO**

Entre la señora Rosado Bonet y MCA Real Estate y Palmas del Sol existe un contrato de arrendamiento de obras o servicios para hacer gestiones ante las agencias gubernamentales y/o un contrato de opción de compraventa. Costo pagado de \$500.00 según la evidencia que obra en autos.

El artículo 1434 del Código Civil de P.R., 31 L.P.R.A., Sección 4013, define el contrato de obras o servicios en la siguiente forma: “En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga ejecutar una obra, o a prestar un servicio por precio cierto.”

El contrato de arrendamiento de obras y servicios es esencialmente un contrato de trabajo, en el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra (Empresas Capote, Inc. v. Tribunal Superior, 103 D.P.R. 765 (1975)).

Entre la señora Rosado Bonet y MCA Real Estate existe un contrato de servicios profesionales para hacer gestiones antes las agencias gubernamentales, que aunque el contrato no lo indica, las gestiones a realizarse estarían relacionadas con la compraventa de la propiedad a adquirirse, mediante compraventa, de Palmas del Sol. La querellante pagó a MCA Real Estate \$500.00 con carácter no reembolsable.

Nos señala al respecto el artículo 1044 del Código Civil de P.R.,supra, sección 2994: “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos.”

Conforme a las condiciones pactadas por la señora Rosado Bonet y MCA Real Estate no procedería la devolución del precio pagado por los servicios profesionales ya que el contrato indica que no serían reembolsables.

No obstante lo anterior, surge de autos que la propiedad a adquirirse por la señora Rosado Bonet no fue construida por lo cual MCA Real Estate no hizo gestión alguna con las agencias gubernamentales relacionadas con una casa inexistente.

Además, las querelladas pueden estar incurriendo en una práctica engañosa, ya que la persona que firma la opción como oficial de Palmas del Sol es la misma persona haciendo negocios como MCA Real Estate quien otorga un contrato de servicios profesionales para gestiones que tiene que hacer en todo o en parte la desarrolladora del proyecto. Existe un claro conflicto de intereses en las gestiones realizadas por la señora Crespo Acevedo h/n/c MCA Real Estate y como oficial de Palmas del Sol. La señora Crespo Acevedo ha estado actuando en una doble capacidad: como “realtor” y como oficial de Palmas del Sol. Las actuaciones de la señora Crespo Acevedo la obligan en su carácter personal y como oficial de Palmas del Sol. Palmas del Sol responde solidariamente con MCA Real Estate por el reembolso del precio pagado en el contrato de servicios profesionales y/o la opción de compraventa ya que estuvo representada en el contrato de servicios profesionales por su oficial, señora Crespo Acevedo.

El esquema antes indicado claramente tiene como propósito evadir la responsabilidad de Palmas del Sol de reembolsar el precio pagado por la opción de compraventa en el caso de no construirse las residencias dentro del término acordado en dicha opción de compraventa.

Procede el reembolso del dinero pagado por la opción de compraventa ya que la residencia no fue construida dentro del año de formalizarse la opción y por que la MCA Real Estate no hizo gestión alguna ante las agencias gubernamentales debido a lo antes indicado.

Conforme a lo anterior la retención del precio pagado por la opción de compraventa constituye, como mínimo, un enriquecimiento injusto por parte de las co-querelladas por lo cual procede la devolución del precio pagado por la misma.

El artículo 1077, del Código Civil de P.R, supra, sección 3052, señala lo siguiente: “La facultad de resolver las obligaciones contractuales se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger

entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos...”

La Regla 26.1 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO nos indica lo siguiente: “Toda resolución otorgará el remedio que en derecho proceda aún cuando la parte querellante no lo haya solicitado...”

Por los fundamentos antes señalados el Departamento expide la siguiente:

### **ORDEN**

Se resuelven las obligaciones contractuales existentes entre la señora Norma I. Rosado Bonet y su esposo Osvaldo Torres Roldán y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos constituida y Maritza Crespo Acevedo h/n/c MCA Real Estate y Palmas del Sol, SE, debido a que las querelladas antes indicadas no hicieron gestión alguna ante las agencias gubernamentales y/o que la residencia no fue construida dentro del término indicado en la opción de compraventa.

Se ordena a Maritza Crespo Acevedo h/n/c MCA Real Estate y Palmas del Sol, SE, reembolsar solidariamente a la señora Norma I. Rosado Bonet y su esposo Osvaldo Torres Roldán y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos constituida, **\$500.00**, precio pagado por los servicios profesionales no realizados y/o vivienda no construida en el término indicado en la opción de compraventa, dentro del término de **VEINTE (20) DIAS** contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución abonando el interés legal prevaleciente a la misma fecha.

Se apercibe a Maritza Crespo Acevedo h/n/c MCA Real Estate y Palmas del Sol, SE, 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.

Las partes afectadas por ésta resolución podrán solicitar al Departamento una Reconsideración a 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 Apelaciones en revisión judicial, dentro del término de treinta (30) días del archivo en autos de la resolución emitida. Ley Núm. 247 del 25 de septiembre de 1995. Severino Aponte Correa vs. Policía de Puerto Rico, 96 JTS 157 (1996). 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 la reconsideración deberá ser notificada a la otra parte dentro de los veinte (20) días antes indicados, y deberá certificar dicha gestión. En caso de no notificar a la otra parte ni certificar dicha gestión, este Departamento desestimaré la solicitud de reconsideración por falta de jurisdicción.

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 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 (90) días prorrogue dicho vencimiento del término del término de noventa (90) días prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En Arecibo, Puerto Rico, a 17 de abril de 2008.

LCDO. ANDRÉS VILLANUEVA LAGUER  
JUEZ ADMINISTRATIVO