

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Oficina Regional de Humacao
Centro de Gobierno
45 Calle Cruz Ortiz Stella, N Ste 9
Humacao, Puerto Rico 00791-3751
Tel. (787) 285-7555 / Fax. (787) 285-7566

**PETER JACKSON &
ANGELITA SEPULVEDA**
Querellantes

v.
**MAGDA MENDOZA H/N/C
BEAUTIFUL HOMES REAL ESTATE**
Querellado

QUERRELLA NUM. 700002812

SOBRE:

INCUMPLIMIENTO CONTRATO
LEY NUM. 10

RESOLUCION

Ante nuestra consideración tenemos que dilucidar si procede la reclamación de la parte querellante a los efectos de que se le ordene a la firma querellada devolver cierta suma de dinero por concepto de incumplimiento de contrato.

Resolvemos, luego de aquilatar la prueba obrante en autos, así como el derecho aplicable, la procedencia de la reclamación de la parte querellante, solamente respecto a la devolución del dinero pagado por concepto de depósito de la opción, no así respecto a las mensualidades pagadas por concepto de cánones de arrendamiento.

Conforme a la prueba desfilada en este caso, la obrante en el expediente, las alegaciones de las partes y el derecho aplicable, este Departamento formula las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El 21 de mayo de 2007, la parte querellante, Peter Jackson y Angelita Sepulveda de Jackson, suscribieron un contrato de opción de compra con el Sr. Julio C. Castillo Gómez, para la compra de una propiedad ubicada en el Bo. Junquito en Humacao, cuyo precio de venta sería de \$72,000.00.
2. La opción era vigente por el término de 45 días.
3. La parte querellante dio la suma de \$1,000.00 por concepto de opción de la referida propiedad los cuales serían depositados en una cuenta *escrow*.
4. El compromiso era cerrar la venta en un mes.

5. No obstante, lo anterior, transcurrido el término establecido en el contrato, la venta no se había finalizado. Entre otras razones, la referida propiedad era de una comunidad de herederos y habían ciertos problemas con la declaratoria de herederos, lo que retrazó el proceso.
6. Aún así, los querellantes continuaron interesados en la propiedad.
7. Ante esto, el 5 de julio de 2007, la parte querellante, Peter Jackson y Angelita Sepulveda de Jackson, suscribieron un contrato de arrendamiento con opción a compra con el Sr. Julio C. Castillo Gómez, en representación de la sucesión Castillo¹, de una propiedad ubicada en el Bo. Junquito de Humacao. Esto por necesidad de un lugar para vivir la parte querellante.
8. La querellada, Magda Mendoza h/n/c Beautiful Homes Real Estate, es la Realtor a cargo de la venta de la referida propiedad y fue contratada por el Sr. Julio C. Castillo.
9. El termino del referido arrendamiento y opción era por 6 meses, con un canon de arrendamiento de \$350.00 al mes, pagadero los días primero de cada mes, acumulándose como opción para la compra de la propiedad, según se desprende de la cláusula (4) del referido contrato.
10. Al momento de suscribir el contrato, la parte querellante pagó la suma de \$350.00 por concepto de deposito como garantía fiel y del más estricto cumplimiento por los arrendatarios-querellantes, de todas las condiciones del contrato suscrito, según surge de la cláusula (5) del contrato suscrito. Dicha suma sería devuelta a la expiración de la vigencia del contrato si estos, -entiéndase los querellantes-, no están “al descubierto” en nada.
11. Los pagos serian realizados a nombre de la Sra. Magda E. Mendoza, Realtor a cargo de la referida residencia.
12. Según la cláusula 13 el arrendador –entiéndase, el dueño de la propiedad-, pagaría por las reparaciones del techo o paredes si fuese necesario.
13. La cláusula 16 del referido contrato establece que el deposito no podrá usarse como canon de arrendamiento pero si el arrendatario –entiéndase la parte querellante-, deja vacante la propiedad antes de terminarse el contrato, el arrendatario perdería el deposito y debería pagar al arrendador los meses restantes hasta la terminación del contrato.
14. Mediante comunicación fechada 23 de octubre de 2007, los querellantes, por conducto del Lcdo. José R. Santos informaron que deseaban la cancelación del contrato aludiendo a que habían sido engañados toda vez que desconocían que la referida propiedad pertenecía a una sucesión y no tenían declaratoria de herederos ni la planilla del caudal relicto, por lo que la entidad financiera procedió a cerrar el caso de financiamiento. Alegaron también respecto a las filtraciones que tiene la propiedad y que la parte vendedora no quiere arreglarlas.
15. El 11 de enero de 2008, se presentó la querrela ante. En la misma, la parte querellante alegó haber firmado un contrato de opción de compra el 5 de junio de

¹ Según surge del referido contrato.

- 2007 y que el banco no aprobó el préstamo debido a sus muchas obligaciones. Los querellantes alegan que la firma querellada se rehúsa a devolver el pronto pago² junto con las mensualidades pagadas³ debido a que según ella (la querellada) utilizó el dinero de opción de compra para pagar una deuda del CRIM. Los querellantes indican que la firma querellada tienen nuevamente a la venta la residencia. Solicitan como remedio la devolución del dinero pagado en la opción y las mensualidades.
16. El precio de compra acordado en la transacción fue de \$79,000.00.
 17. Al momento de otorgar el Contrato de Opción a Compra, la parte querellante entregó la cantidad de \$700.00 a la parte querellada en depósito como garantía.
 18. Los querellantes indican que el banco⁴ no aprobó el préstamo debido a sus muchas obligaciones en comparación con su ingreso, según surge del documento titulado Statement of Credit Denial, Termination or Change del 26 de noviembre de 2007, copia del cual obra en autos.
 19. Luego de múltiples trámites procesales se celebró la vista administrativa el 22 de abril de 2008.
 20. A la referida vista comparecieron las partes, por derecho propio.
 21. Desde el mes de septiembre de 2007, la querellante estuvo realizando gestiones con la parte querellada para lograr el arreglo del techo, pero sus gestiones resultaron infructuosas.
 22. La parte querellante alegó que abandonó la residencia para septiembre de 2007 por los problemas de filtraciones que tenía el techo y ante la negativa del vendedor de la propiedad de arreglar el techo.
 23. La querellante no notificó de ello a la querellada, es decir, del abandono de la residencia ni su determinación.
 24. La querellada realizó gestiones para cobrar los demás meses acorde al contrato, pero la querellante se negó a pagarlos.
 25. Aunque la firma querellada alegó que la parte querellante estaba precalificada en mayo de 2007 para el financiamiento y a sabiendas y en contra de los consejos de la firma querellada incurrió en obligaciones crediticias que comprometieron su capacidad para lograr el financiamiento, no se presentaron documentos que sustentaran lo anterior. Igualmente alegó que la querellante se negó a cooperar con el proceso de financiamiento al no querer llevar los documentos nuevamente.
 26. El vendedor de la residencia no devolvió el depósito de \$1,000 por entender que no había justa causa para resolver el contrato.
 27. La querellante se negó a entregar las llaves de la residencia a pesar del requerimiento de la parte querellada hasta que no se le devolviera el dinero pagado por esta.
 28. La querellante desistió de la compra de la propiedad después de la denegatoria de RG Mortgage del financiamiento para la compra.

² \$1,000.00

³ \$1,050.00

⁴ RG Mortgage

29. El dinero pagado por concepto de renta, se utilizó para pagar una deuda de la propiedad con el CRIM (Centro de Recaudación de Ingresos Municipales)
30. A pesar del alegato de los querellantes en su comunicación de octubre de 2007, según se desprende de la determinación de hechos número (14), del contrato suscrito de arrendamiento con opción a compra surge que el vendedor representaba a una sucesión y que previo a la firma del referido contrato en julio, ya conocían de ese hecho.
31. En el contrato de opción firmado en mayo de 2007, se distribuyeron entre las partes una serie de gastos, a saber: gastos adelantados (*prepaid expenses*) por el comprador; gastos de cierre por el comprador y los gastos de la primera escritura por el vendedor.
32. Los pagos por concepto de cánones de arrendamiento eran a nombre de la parte querellada.
33. Los \$1,000 dados por los querellantes por concepto de opción de compra, se supone estén depositados en una cuenta especial de la firma querellada, acorde al Artículo 21 de la Ley Num. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada. Es decir, la ley que rige la profesión de corredor y vendedor de bienes raíces.

A base de lo antes expuesto, este Departamento, formula las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

En el presente caso, la parte querellante suscribió un documento titulado “Contrato de Opción de Compraventa”, así como otro contrato de arrendamiento con opción de compra.

El contrato de opción de compra no está regulado por nuestro Código Civil. Jurisprudencialmente, ha sido definido como un contrato consensual y preparatorio mediante el cual una parte (entiéndase el promitente), le concede a otra parte (el optante) el derecho exclusivo a decidir de manera unilateral si comprará determinado bien inmueble que le pertenece al promitente, sin existir ninguna otra condición. La opción de compra es un contrato unilateral, porque el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquél así lo decide.⁵

Debemos destacar que en el documento suscrito, además de establecer el precio de compraventa, se distribuyó entre las partes una serie de gastos, todos como parte del proceso de compraventa. Evaluando el contenido del contrato y el testimonio de las partes vertidos en la vista administrativa, se desprende claramente que la intención de las partes era celebrar el contrato de compraventa, no una simple opción. Igualmente es de aplicación ese mismo precepto al contrato de arrendamiento con opción de compra. La única diferencia es a los efectos de que en esta ocasión, además de demostrar la intención

⁵ id

de las partes de realizar la transacción de compraventa, por la necesidad de los querellantes de una residencia, en lo que se terminaban todos los trámites, pasaron a residir la propiedad. Los pagos de arrendamiento serían acreditados, según surge del referido contrato, al precio de venta.

Siendo ello así, el presente caso se rige por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico, en lo que se refiere a obligaciones y contratos.

Nuestro ordenamiento jurídico ha establecido que las obligaciones consisten en dar, hacer o no hacer algo⁶ y nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.⁷ Asimismo, las obligaciones que nacen de los contratos, tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos.⁸

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.⁹

Por otro lado, los contratos representan la ley entre las partes¹⁰. Las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral ni al orden público.¹¹ Entre las cláusulas permisibles, se encuentran las denominadas “cláusulas penales”. El propósito de las mismas es el asegurar el cumplimiento de una obligación y la de servir como liquidadora del daño, o sea, establecer por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor el incumplimiento inadecuado de la obligación.¹² En el presente caso la retención del depósito es una cláusula penal. Sólo podrá exigirse lo establecido en dicha cláusula cuando haya un incumplimiento.¹³ Apliquemos dichos preceptos al caso ante nos.

Del contrato suscrito, **originalmente**, surge claramente que la parte querellante tenía cuarenta y cinco (45) días para terminar los trámites para comprar la propiedad, incluyendo conseguir el financiamiento para la transacción. Es un hecho probado que pasado dicho término, la transacción no se cerró, debido a problemas con ciertos documentos, atribuible a la parte vendedora. A pesar de haber pasado el término establecido en el contrato, las partes, ante su interés de continuar con la transacción y la necesidad de la parte querellante de tener mudarse, realizaron un **nuevo** contrato de

⁶ 31 LPRA 2991

⁷ 31 LPRA 2992

⁸ 31 LPRA 2994

⁹ 31 LPRA 3375

¹⁰ 31 LPRA 2994

¹¹ 31 LPRA 3372

¹² *Simonet v. Igaravidez*, 90 DPR 1, 9 (1964); *R. C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd.*, 103 DPR 163 (1974) *Levitt and Sons of Puerto Rico, Inc. v. Hon. Federico Hernández Denton, Etc.*, 105DPR184 (1976)

¹³ 31 LPRA 3131

arrendamiento con opción a compra, esta vez con vigencia de seis (6) meses. Es decir, además de la opción, se concretó un segundo contrato, de arrendamiento de la referida propiedad, pagándose un canon mensual que sería aplicado al precio de venta.

Ahora bien, la parte querellante solicita el reembolso de la totalidad del dinero pagado a la parte querellada aludiendo que le engañaron e incumplieron el contrato. La parte querellada, por el contrario, alega que quien incumplió fue la parte querellante. Veamos.

En el contrato original surge el pago de una opción de \$1,000.00. Habiéndose suscrito un segundo contrato, en este se habla de un canon de arrendamiento de \$350.00 mensual y de un depósito de \$350.00. Habiendo finalizado el termino para concretarse la compra y por causas atribuibles al vendedor no se finalizó, procedía la resolución del contrato y la devolución de cualquier prestación. Si las partes querían que ese dinero fuera parte del nuevo contrato, debieron así establecerlo en el segundo contrato. En este caso, al no plasmarse nada en el segundo contrato respecto a la opción pagada, procede que el vendedor reembolse la suma dada por la parte querellante en opción, toda vez que la transacción no se dio por causas atribuibles a la parte vendedora, no a los querellantes. Recalcamos, aquí se dieron dos contratos distintos y no surge de la evidencia admitida que hubiese una enmienda al segundo contrato de arrendamiento, ni siquiera verbal, respecto al dinero dado por la parte querellante como opción.

Ahora bien, respecto a la petición de los querellantes de la devolución del dinero pagado como concepto de canon de arrendamiento, no procede el mismo. Veamos por qué.

Los querellantes vivieron la propiedad por, al menos 3 meses. Es decir, estuvieron físicamente en la misma. Véase que el contrato claramente establece que estos van a vivir la residencia y que ese dinero sería abonado al precio de venta. Aunque la parte querellante abandonó la residencia, el abandono fue por y como consecuencia de la negativa del vendedor de realizar cierta reparación el techo, el cual adolecía de filtraciones.

Revisado el contrato de arrendamiento con opción a compra surge la obligación del vendedor de realizar la referida reparación, acorde a la cláusula (12) del referido contrato. Es decir, estando en el contrato plasmado su obligación de reparar, al incumplir, la parte afectada, en este caso, la parte querellante, puede dar por resuelto el contrato, que fue lo que hicieron estos finalmente. Nuestro Ordenamiento Jurídico establece que las partes que contratan tienen que cumplir los términos y condiciones contratadas. El incumplimiento de una de las partes para con sus obligaciones tienen consecuencias legales. En el caso ante nos, ha sido establecido en el artículo 1077 del citado Código¹⁴, que en las obligaciones recíprocas, cuando una parte incumple las suyas,

¹⁴ 31 L.P.R.A. 3052

la parte perjudicada tiene la opción de exigir el cumplimiento específico o la resolución de la obligación con la consiguiente devolución de las prestaciones. En el presente caso, procede, en derecho, la resolución del contrato suscrito por el incumplimiento del querrellado para con el contrato suscrito, específicamente para con su obligación de reparar el techo de la residencia. No podemos penalizar a la parte querellante con la cláusula respecto al pago de los restantes meses de vigencia del contrato, toda vez que quien incumplió, en primera instancia, fue la parte vendedora.

Ahora bien, no podemos concluir que procede la devolución del dinero pagado por concepto de cánones de arrendamiento, toda vez que constituiría enriquecimiento injusto para la parte querellante. La referida doctrina establece que “[d]e enriquecimiento injusto se habla propiamente cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente.”. Para que proceda la aplicación de dicha doctrina es necesario que concurren ciertos requisitos básicos, a saber: i) existencia de un enriquecimiento; ii) un correlativo empobrecimiento; iii) una conexión entre dicho empobrecimiento y enriquecimiento; iv) falta de una causa que justifique el enriquecimiento; v) inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. Ortiz Andujar, ante; Morales v. Municipio de Toa Baja, 119 D.P.R. 682 (1987), según citado en el caso ELA v. Cole Vázquez, 2005 TSPR 46, Sentencia del 15 de abril de 2005.

En el caso ante nos, es de aplicación la referida doctrina toda vez que la parte querellante usó y disfrutó la referida propiedad por, al menos, tres meses. Sería injusto que la parte vendedora devolviera un dinero cuando la propiedad se disfrutó y cuando nada se dispone respecto a ello en el contrato. Es decir, no hay una disposición de que ese dinero se devolvería si la transacción de compra no se diera.

No obstante lo anterior, si procede la devolución del depósito de \$350.00 toda vez que, acorde a la Cláusula (5) del contrato, si el arrendatario no tenía nada “al descubierto”, procedía su reembolso. En el presente caso, al concluirse que la parte vendedora incumplió el contrato, así como la procedencia de la resolución del contrato, nada queda al descubierto por lo que procede el reembolso de dicha suma de dinero.

Por otro lado, la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, establece lo que constituyen actos o prácticas proscritas en los negocios de bienes y raíces,¹⁵ prohibiendo entre otras cosas, lo siguiente: retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes; no suministrar a las partes, al momento de consumarse una transacción de bienes raíces, toda la información necesaria para la misma y todos los documentos que exigen las leyes y los reglamentos aplicables y retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador.

¹⁵ 20 LPRA 3054 (incisos 2, 8 y 11)

Aunque en el presente caso, la parte querellante alegó que no se le informó respecto a que la residencia pertenecía a una sucesión, por lo que alegadamente, se sintieron engañados, no podemos dar credibilidad a dicho señalamiento, cuando del segundo contrato, claramente se establece lo anterior. Por consiguiente, habiendo la parte querellante firmado el referido contrato, entendemos que el mismo fue leído por estos y, por consiguiente, conocían lo de la sucesión.

Ahora bien, respecto a la retención del dinero indebidamente, no podemos determinar, que en primera instancia, eso fuese así. Véase que de las determinaciones de hechos, surge que la parte querellante, abandonó la propiedad antes de vencerse el contrato, sin notificar. No obstante, al Departamento concluir que quien incumplió fue la parte vendedora, por lo que se resuelve el contrato de arrendamiento, no significa, de forma automática que la parte querellada retuvo indebidamente el dinero reclamado. Véase que en cuanto al depósito de \$1,000.00 nada se dispuso en el contrato, por lo que no podemos determinar que hubo un incumplimiento de la parte querellada al respecto. Tampoco podemos determinar la retención indebida del dinero pagado por concepto de arrendamiento, porque no existe obligación legal alguna de devolver el mismo.

Respecto a ese depósito, la Ley Num. 10, *supra*, establece que en su Artículo 21, la obligación de todo corredor o empresas de Bienes Raíces de mantener una cuenta especial en un banco establecido en Puerto Rico, la cual se mantendrá separada de la cuenta operacional del negocio o de su cuenta personal y en la que depositará todos los pronto pagos, depósitos de buena fe u otros depósitos en fideicomisos recibidos por él, sus asociados, sus vendedores o sus empleados de parte de cualquier cliente o entidad, hasta que se realice o termine la transacción para la cual fueron depositados y deberá dar cuenta de ellos al momento de realizarse o terminarse la transacción. En el presente caso, dicho dinero se supone esté en la referida cuenta, por lo que debe estar disponible para entrega, acorde a lo aquí resuelto. De igual modo, según surge del contrato, la parte querellada era la receptora de dichos pagos –tanto de la opción, como de los cánones de arrendamiento-, a su nombre. Por consiguiente, es responsable de su devolución.

En vista de lo antes expuesto y al amparo de las facultades concedidas por la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, este Departamento emite la siguiente:

ORDEN

Se ordena a la parte querellada, Magda E. Mendoza h/n/c Beautiful Homes Real Estates a que en el termino de veinte (20) días contados a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, proceda a rembolsar a la parte querellante la suma de \$1,000.00 dadas por concepto de opción de compra así como la devolución de \$350.00 por concepto de depósito correspondiente al contrato de arrendamiento.

Respecto a la demás reclamación de la parte querellante, se declara no ha lugar por las razones antes expuestas.

Se apercibe a la parte querellada que de no cumplir con lo ordenado en la resolución, este Departamento podrá imponer 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 cumplirla.

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 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 basándose 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. La misma será remitida a la siguiente dirección: **OFICINA REGIONAL DE HUMACAO, 45 CALLE CRUZ ORTIZ STELLA, N STE 9, HUMACAO, PUERTO RICO 00791-3751.** **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 Humacao, Puerto Rico, hoy, 30 de junio de 2008.

Lcdo. Víctor Suárez Meléndez
Secretario

Lcda. Marilú Capote Rivera
Directora Regional

Vickmary Sepúlveda Santiago
Juez Administrativo