

Estado Libre Asociado De Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Oficina Regional de Bayamón
Apartado 1498
Bayamón, Puerto Rico 00960

QUERELLANTE
Georgina Rivera Rep. por
Evelyn Quiles Rodríguez

v.

QUERELLADO
Valle Dorado Development, Inc.;
H-Real Estate Hermanos González

QUERELLA NÚM.: 300014087

SOBRE: Reembolso de dinero

RESOLUCIÓN

El Departamento de Asuntos del Consumidor citó a las partes a una vista administrativa con el objeto de resolver lo referente a la presente controversia. La vista se celebró el día 18 de junio de 2007 a las 9:00 a.m. en la Oficina Regional del DACO de Bayamón.

En la fecha y hora señalada compareció la parte querellante Georgina Rivera vda. de Vázquez, por derecho propio. Las partes querelladas, Valle Dorado Development, Inc. y H-Real Estate Hermanos González no comparecieron a pesar de haber sido debidamente citadas y notificadas. No surge del expediente de autos que la citación haya sido devuelta por el servicio postal. A tenor con lo antes expuesto, la vista administrativa se celebró en rebeldía de conformidad con lo dispuesto por la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, 3 L.P.R.A. § 2160.

Conforme a la prueba presentada en el presente caso, este Departamento procede a formular las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El día 15 de septiembre de 1995 la parte querellante pagó la cantidad de cuatro mil quinientos dólares (\$4,500.00) por concepto de depósito a la firma

co-querellada, Valle Dorado Development, Inc. para la reservación de una residencia.

2. La reservación de la residencia fue pagada por la querellante con el cheque oficial # 31-000059212, expedido a favor de Valle Dorado Development, Inc.
3. El precio de venta de la residencia era de ciento cinco mil quinientos dos dólares con cincuenta centavos (\$105,502.50).
4. Al momento de efectuarse el depósito, la firma co-querellada Valle Dorado Development Inc., por conducto de su representante Cassie Molina, le otorgó a la querellante una solicitud de reservación que fue firmada tanto por la parte querellante como por la Sra. Molina.
5. La solicitud de reservación no contiene un plazo de caducidad que establezca hasta cuando la querellante puede ejercer su derecho de comprar la propiedad.
6. La firma co-querellada se comprometió en enviarle el contrato de compraventa a la Sra. Georgina Rivera.
7. Luego de efectuarse el pago de cuatro mil quinientos dólares (\$4,500.00) la querellante no recibió comunicación alguna por parte de la co-querellada Valle Dorado Development, Inc. a pesar de sus múltiples reclamaciones.

Consideradas las anteriores Determinaciones de Hecho, este Departamento formula las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

En el caso de marras se configuró un contrato preparatorio que tiene como efecto crear un estado de derecho preliminar a la celebración de otro contrato posterior. Antes de aplicar cuál es la figura relacionada al contrato preparatorio analizaremos algunas de ellas para la correspondiente aplicación.

Nuestro ordenamiento define un contrato de opción de compraventa, como un contrato sujeto a término o plazo fijo, en que el titular del derecho objeto del contrato, promitente, queda obligado frente a otra persona, optante, a hacerle reserva exclusiva del derecho que es objeto de opción.¹ El contrato de opción es unilateral, preparatorio o precontrato y tiene los siguientes requisitos (1) concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna

¹ Vélez Torres, J.R., Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, Tomo IV, Vol. II, 1990, pág. 143-144

de ésta, toda vez que la prima en el contrato, si alguna es un elemento accidental; (2) concesión de modo exclusivo; (3) por un plazo cierto; (4) sin otra condición que el propio juicio del optante.²

Si aplicáramos el contrato de opción de compra a los hechos del caso que nos ocupa pudiéramos concluir que entre las partes hubo la intención de perfeccionar un contrato de opción de compraventa, mediante el cual la parte querellante pagó la cantidad de cuatro mil quinientos dólares (\$4,500.00) y, producto de ello, la firma co-querellada, Valle Dorado Development, Inc. se obligó a mantener vigente la oferta de venta. Sin embargo, la firma co-querellada omitió designar un término específico, como se requiere en este tipo de contrato preparatorio, para que la querellante ejercitara su derecho a opción.

Por tanto, luego de analizada la figura de opción de compra forzoso es concluir que no se perfeccionó tal contrato, toda vez que el contrato celebrado por las partes no contenía ningún término, requisito esencial para su validez, que estableciera hasta cuando el optante podía ejercer su derecho de opción como lo requiere nuestra jurisprudencia.

Por otro lado, si aplicamos el contrato de promesa bilateral de compraventa estamos ante otro contrato que tiene como efecto crear un estado de derecho preliminar a la celebración de otros contratos posteriores. El Artículo 1340 del Código Civil de Puerto Rico³ define el mismo y dispone lo siguiente: “La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad de la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento de contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.”

Según el caso de *Rossey v. Tribunal* 80 D.P.R. 279 el contrato de promesa bilateral tiene la ventaja de lograr la vinculación inmediata de las partes cuando por alguna razón no puede otorgarse una compraventa completa y definitiva; que mediante la vinculación inmediata, las partes logran la garantía y seguridad de que el contrato definitivo de compraventa se celebrará más tarde; que por tal razón, la promesa de venta es un contrato preparatorio que produce una obligación de hacer y no de dar, ya que sólo tiene por objeto la realización de un contrato de compraventa futura. Ante la negativa de una de las partes a cumplir un precontrato, cabe una acción para exigir su cumplimiento específico y no meramente una acción para el resarcimiento de perjuicios. En principio, siempre que no exista una imposibilidad de hecho, puede exigirse el cumplimiento ‘in natura’ de la obligación de otorgar un nuevo contrato de compraventa. Así pues, si la cosa prometida en venta está todavía en el patrimonio del promitente, el acreedor en un contrato de promesa bilateral de venta de un inmueble podría exigir su cumplimiento en forma específica: la celebración de venta previamente convenida y el otorgamiento de la

² Ibid.

³ 31 L.P.R.A. sec. 3747

correspondiente escritura pública.”⁴ La acción de cumplimiento que genera la promesa de venta es de carácter personal.⁵

Según los hechos que tenemos ante nuestra consideración determinamos que el contrato que se configuró entre las partes es el de promesa de compraventa. Surge de la prueba que la firma querellada se obligó a prestar su consentimiento en el futuro para otorgar el contrato de compraventa. Por su parte, la querellante se obligó a comprar la propiedad, ejemplo de ello, es que la Sra. Georgina Rivera pagó la cantidad de cuatro mil quinientos dólares (\$4,500.00) a la firma querellada para que ésta última le reservara una propiedad. Sin embargo, la firma querellada, a pesar de las constantes reclamaciones de la querellante, nunca le entregó el contrato de compraventa. En este caso hubo una promesa de vender, y a su vez, de comprar, habiendo conformidad de la cosa y en el precio. El contrato realizado por las partes contenidas en el epígrafe tuvo como efecto la vinculación inmediata, que tiene como resultado que las partes logren la garantía y seguridad de que el contrato definitivo de compraventa se celebrará más tarde. Tal hecho, da derecho a los contratantes a reclamar recíprocamente el cumplimiento de contrato. La querellante le reclamó en innumerables ocasiones a la firma querellada su derecho a comprar la propiedad, pero sus gestiones fueron infructuosas. Ante esta situación, la querellante solicitó a este Departamento el cumplimiento específico o la resolución del contrato por incumplimiento.

Por ser un contrato preparatorio cuya acción es de carácter personal conlleva una acción de reembolso. Cabe destacar, que las acciones personales de reembolso carecen de un término de prescripción, no obstante, se aplica por analogía un término de quince (15) años. La doctrina de los términos análogos dispone que en casos de acciones personales que carezcan de un término de prescripción fijado expresamente en el Código Civil de Puerto Rico prescribirán a los quince (15) años.⁶

A tenor de lo antes expuesto, este Departamento concluye que la co-querellada Valle Dorado Development, Inc. incumplió su obligación contractual. Por lo que determinamos según los hechos estimados probados, que la querellante tiene derecho al reembolso de cuatro mil quinientos dólares (\$4,500.00), cantidad que depositó para reservar la propiedad.

Por todo lo cual y en el ejercicio de las facultades que le confiere la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, este Departamento emite la siguiente:

ORDEN

Se declara **Ha Lugar** la presente reclamación.

⁴ Op. Cit., pág. 144-145

⁵ Ibid.

⁶ 31 L.P.R.A. sec. 5294

Dentro del improrrogable plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la presente resolución la parte querellada, Valle Dorado Development, Inc. le reembolsará a la querellante Georgina Rivera la suma de cuatro mil quinientos dólares (\$4,500.00) que pagó en calidad de depósito para reservar una residencia. De la parte querellada no pagar dicha suma dentro del término ordenado, la misma comenzará a devengar el interés según el tipo legal vigente.

Se apercibe a la parte querellante que de no cumplir con lo ordenado, el Departamento de Asuntos del Consumidor le podrá imponer una multa administrativa de hasta diez mil dólares (\$10,000) y 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. Este Departamento solicitará el auxilio del Tribunal de Primera Instancia para hacer cumplir la misma y la parte querellante podrá venir obligada a responder por los gastos legales en que incurra esta Agencia, los cuales se solicitarán del Juez en su Sentencia.

La parte querellada notificará a este Departamento, por escrito, si la parte querellante cumple lo ordenado para proceder con el cierre y archivo del caso. Igualmente notificará, por escrito, si no cumple para procederse conforme a derecho.

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. La reconsideración deberá ser enviada o entregada a la Oficina Regional de Bayamón de este Departamento, localizada en el Edificio Santander, 2do Piso, Carr. 167, Esq. Carr. #2 en Bayamón, Puerto Rico. La dirección postal a la cual puede enviarse la reconsideración es: Apartado 1498, Bayamón, Puerto Rico 00960 y ser recibida en o antes del término antes especificado. 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 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. Copia de la solicitud de reconsideración deberá ser enviada a la(s) otra(s) parte(s) por correo, y certificar dicha gestión. De la parte solicitante no cumplir con lo aquí especificado, 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 días, prorrogue dicho término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

En Bayamón, Puerto Rico, a 14 de septiembre de 2007.

Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario Designado

Elaine M. Reyes Torres
Directora Regional

REMITIDO POR CORREO HOY DE DE

CERTIFICO: Que en esta misma fecha se archivó en Autos y se envió por correo copia de la presente **RESOLUCIÓN** a las siguientes personas:

Georgina Rivera Rep. por
Evelyn Quiles Rodríguez
HC-91 Box 9444
Vega Alta, P.R. 00692-9611

Valle Dorado Development, Inc.
P.O. Box 2115
Cayey, P.R. 00736

Valle Dorado Development, Inc.
P.O. Box 8369
Caguas, P.R. 00726

H-Real Estate Hermanos González
Calle México Interior
Carr. #177 Z-A 19
Local 9 Altos, Extensión Parkville
Guaynabo, P.R. 00969

FIRMA: _____