

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR**  
**Oficina Regional de Caguas**  
**Apartado 1031, Caguas, Puerto Rico 00726**  
**Teléfono: 744-9341 / Fax: 744-3414**  
[www.daco.gobierno.pr](http://www.daco.gobierno.pr)

**Israel Pérez Rivera**  
**Querellante**

**Querrela Número**  
**400004874**

**Ramírez & Co., S.E.**  
**RG Premier Bank**  
**Querellado**

**Sobre**  
**Dolo**

## **RESOLUCIÓN**

El 19 de enero, 12 de febrero y 18 de mayo de 2007 se celebró la vista administrativa del caso de epígrafe.

A la mencionada vista compareció el querellante, acompañado de su representante legal, Lic. Carlos Velázquez. La querellada, Ramírez & Compañía, S.E. compareció representada por el Lic. José A. Rivera Cordero, acompañado del socio gestor de dicha entidad, Sr. Pedro Ramírez Soltero, del Sr. Juan F. Ortega Arocho, socio y de los Sres. José Tous Cardona y Habiél Rodríguez Pacheco en calidad de testigos.

La co-querellada, RG Premier Bank., compareció representada por la Lic. Arlene Rivera Benítez, quien aclaró que la entidad tenedora del pagaré hipotecario lo es RG Premier Bank y no RG Mortgage, Inc. por lo que este Departamento realiza por este medio la correspondiente sustitución de parte.

En la aludida vista administrativa, las partes estipularon los siguientes documentos:

1. Escritura de compraventa.
2. Escritura de segregación, liberación, cancelación parcial de hipotecas y compraventa.
3. Contrato de compraventa.
4. Pagaré Hipotecario.
5. Escritura de Hipoteca.
6. Plano de localización de la propiedad.
7. "Settlement Statement"
8. Acuerdo de transacción con el Departamento de Recursos Naturales de junio de 2001.
9. Carta del Departamento de Recursos Naturales de 16 de octubre de 2000.
10. Réplica de carta del Departamento de Recursos Naturales de 20 de octubre de 2000.

11. Carta a alcaldesa de Aguas Buenas de 28 de diciembre de 2000.
12. Carta a alcaldesa de Aguas Buenas 28 de marzo de 2001.
13. Carta a alcaldesa de Aguas Buenas 3 de abril de 2001.
14. Querrela ante ARPE de 2001.
15. Notificación de archivo de querrela ante ARPE de 31 de julio de 2002.
16. Carta de querrellada a querrellante de 28 de febrero de 2005.
17. "Schedule" de compra del Banco a Ramírez & Co. S.E.
18. Cheque de 25 de octubre de 2001.

A tenor con los documentos que obran en el expediente administrativo de esta agencia y que fueron admitidos como evidencia y a lo declarado por las partes y sus testigos, se formulan las siguientes:

### **DETERMINACIONES DE HECHOS**

1. El 4 de septiembre de 2001, la parte querrellante compró a la parte querrellada, Ramírez & Compañía, S.E. el solar número dos (2) de la tercera (3ra) sección del proyecto Estancias La Sierra, ubicado en el barrio sumideros, en Aguas Buenas, Puerto Rico.<sup>1</sup>
2. El precio del mencionado solar ascendió a la suma de sesenta y cinco mil quinientos veinte (\$65,520.00) dólares, de los cuales la parte querrellante adelantó a la querrellada, Ramírez & Compañía, S.E., la cantidad de seis mil quinientos veinte (\$6,520.00) dólares, quedando un remanente a ser financiado por la propia vendedora, pagadero a razón de quinientos siete (\$507.00) dólares mensuales por siete (7) años y un pagaré de cuarenta y ocho mil (\$48,000.00) dólares para saldar la deuda.
3. La co-querrellada, RG Mortgage, Inc. (ahora RG Premier Bank) compró la hipoteca a la querrellada, Ramírez & Co. S.E.
4. El querrellante había pagado cincuenta y siete (57) mensualidades de la aludida hipoteca cuando dejó de pagarla.
5. La parte querrellante adquirió la mencionada propiedad con el propósito de construir en ella una residencia, propósito que era conocido por las querrelladas.
6. El querrellante fue a una orientación en las oficinas de ARPE en Bayamón y allí le indicaron que no se podía dar permiso para construir en el solar objeto de la presente controversia.
7. La parte querrellante no solicitó anteriormente permiso de construcción en ARPE, toda vez que desconocía la existencia de alguna controversia hasta que acudió a las facilidades de ARPE en Bayamón.

---

<sup>1</sup> Escritura número setenta y ocho (78) de segregación, liberación, cancelación parcial de hipotecas y compraventa.

8. Para el 4 de febrero de 2002, ARPE había prohibido la concesión de permisos para construcción en el proyecto Estancias La Sierra, debido a que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales había denegado, desde octubre de 2000, una exención de permiso a la desarrolladora de dicho proyecto, por encontrarse el mismo en una zona kárstica y por ésta haber iniciado operaciones sin la autorización del Secretario de dicha entidad gubernamental.
9. Al enterarse de los problemas relativos a la propiedad comprada, mencionados en la determinación de hechos anterior, la parte querellante radicó la querella de epígrafe el 15 de junio de 2004, solicitando la resolución del contrato de compraventa otorgado con la querellada, Ramírez & Co. S.E. así como el contrato de hipoteca comprado por la co-querellada, R G Mortgage, Inc. (ahora RG Premier Bank).
10. Solicitó además la parte querellante la indemnización por todo gasto o daño de naturaleza contractual ocasionado por las firmas querelladas, así como indemnización por los daños y perjuicios por angustias mentales, ante el temor de perder su inversión, estimados en la suma de veinticinco mil (\$25,000.00) dólares.
11. Finalmente, solicitó el querellante una cantidad no menor de cinco mil (\$5,000.00) dólares, en concepto de costas y honorarios de abogado.
12. La querellada, Ramírez & Co. S.E. remitió una carta a la parte querellante, con fecha de 28 de febrero de 2005, en la que por primera vez le informa de los problemas que confronta con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el desarrollo en dónde ubica el solar objeto de la presente controversia, le especifica la naturaleza de los mismos y le invita a unirse al litigio que ha entablado por dicho motivo en el referido Departamento.
13. El aludido litigio entre la querellada, Ramírez & Co. S.E., y el Departamento de Recursos Naturales, activo desde el año 1999 hasta el año 2004, se encuentra en suspenso, toda vez que se decretó un archivo sin perjuicio en el mismo.
14. En ocasión de la vista administrativa la parte querellante declaró que, de haber tenido conocimiento de la controversia existente con anterioridad a la otorgación del contrato de compraventa, no habría suscrito el mismo.
15. La querellada, Ramírez & Co. S.E. conocía de los problemas y la controversia relativa a los terrenos en donde ubica el solar objeto de la presente querella con anterioridad a la transacción de compraventa realizada con el querellante y no informó a éste de los mismos previo a la otorgación del contrato.
16. Con relación a la co-querellada, RG Premier Bank, no obra en el expediente administrativo evidencia ni reclamo de actuación indebida o ilegal, sino la solicitud de la parte querellante en cuanto a se resuelva el contrato de hipoteca suscrito con aquella.

Analizadas las anteriores Determinaciones de hechos, este Departamento adopta las siguientes:

## CONCLUSIONES DE DERECHO

El Artículo 6, inciso (d) de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada (3 L.P.R.A., Sec. 341 et. seq.), faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para poner en vigor, implantar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidos en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho.

Esta disposición, por mandato expreso del legislador, nos sirve para aplicar los principios e instituciones del Código Civil de Puerto Rico y otras leyes que gobiernen de forma precisa y concreta los hechos de cada caso.

La ley 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, (17L.P.R.A. Sec. 501 y siguientes) faculta a este Departamento a reglamentar el negocio de construcción en Puerto Rico, a investigar y adjudicar las querellas sobre prácticas indeseables de los urbanizadores y/o constructores y a proveer los remedios aplicables en derecho.

Un contrato otorgado entre las partes contratantes es válido en la medida que concurran tres requisitos, a saber: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Código Civil de Puerto Rico, 1930, Artículo 1203 (31 L.P.R.A. § 3391). En lo referente al consentimiento, entre los factores que anulan el mismo se encuentra el dolo. C. Civil, Art. 1217 (31 L.P.R.A. § 3404). Al respecto nuestro Código Civil dispone que:

“Hay dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho.” C. Civil, Art. 1221 (31 L.P.R.A. § 3408).

En *Márquez v. Torres*, 111 D.P.R. 854, nuestro Tribunal Supremo aclaró que el dolo puede cometerse tanto mediante palabras o maquinaciones insidiosas como igualmente callando respecto a una condición esencial del contrato.

El dolo contractual tiene dos aplicaciones reguladas por el Código Civil de Puerto Rico. La primera causa la anulabilidad del contrato por vicio en el consentimiento en el origen del contrato cuando se obtiene a través de maquinaciones insidiosas e incluye el engaño, el fraude, la falsa representación y la indebida influencia. La segunda aplicación consiste en el que ocurre en el curso de la consumación del contrato.

Nos dice el artículo 1222 del Código Civil de Puerto Rico (31 L.P.R.A. § 3409) que, para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes.

De conformidad con el Artículo 1255 de nuestro Código Civil (31 L.P.R.A. § 3514), declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos y/o intereses.

Por otro lado, el artículo 1055 del mencionado Código, (31L.P.R.A. Sec. 3019) establece que “La responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de la acción para hacerla efectiva es nula.”

Finalmente, el artículo 1054 del Código Civil de Puerto Rico (31L.P.R.A. Sec. 3018) dispone que lo siguiente:

"Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, *negligencia* o *morosidad*, y *los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas*." (Énfasis suplido).

Este Departamento, habiendo considerado la prueba documental obrante en el expediente administrativo, así como las declaraciones vertidas en la vista por las partes y a tenor con el derecho aplicable antes esbozado, concluye que el consentimiento otorgado por la parte querellante en este caso fue uno viciado, por haberse obtenido mediante el dolo grave en que incurrió la querellada, Ramírez & Co. S.E., teniendo como consecuencia la nulidad del contrato de compraventa.

La determinación que hoy tomamos se encuentra sustentada en el hecho de que la parte querellada, Ramírez & Co. S.E., engañosamente, ocultó información esencial a la parte querellante para inducirla a celebrar un contrato que no hubiera otorgado de haberla conocido. (Véanse determinaciones de hechos número 8, 12, 13,14 y 15 de esta resolución)

Dicha actuación dolosa de la aludida parte querellada ocasionó daños contractuales a la parte querellante (Véanse determinaciones de hechos número 2 y 4 de esta resolución) que deberá resarcir.

Entendemos, además, que la parte querellada, Ramírez & Co. S.E., actuó temerariamente al litigar este caso, por lo que procede ordenar el pago de honorarios de abogado.

No obstante, es menester concluir que la parte querellante no presentó evidencia testifical ni documental de otros daños reclamados, como lo son los gastos de alquiler solicitados y las angustias mentales alegadas, razón por la cual no disponemos indemnización por dichos conceptos.

Finalmente, procede desestimar la querella, en cuanto a la co-querellada, RG Premier Bank, por no existir contra ella una causa de acción que justifique la concesión de un remedio.

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

### **ORDEN**

Se declara **Con Lugar** a querella, decretándose la nulidad del contrato de compraventa y por ende, su resolución retroactiva.

Dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la parte querellante, Sr. Israel Pérez Rivera y la querellada, Ramírez & Co. S.E. se restituirán recíprocamente las correspondientes prestaciones.

La parte querellante devolverá a la querellada, Ramírez & Co. S.E. la titularidad del lote de terreno objeto de la presente controversia y la referida querellada reembolsará a la parte querellante la suma pagada en concepto de adelanto (\$6,520.00) dólares más la cantidad de dinero equivalente a las cincuenta y siete mensualidades, a razón de quinientos siete (\$507.00) dólares mensuales (\$28,899.00) dólares, ambas cantidades con sus intereses.

Además, la querellada Ramírez & Co. S.E. pagará a la parte querellante la suma de mil quinientos (\$1,500.00) dólares, por concepto de honorarios de abogado y realizará las gestiones pertinentes a los fines de liberar a la parte querellante del contrato de préstamo e hipoteca otorgado con la co-querellada, RG Premier Bank, así como liberar el crédito de la parte querellante.

Transcurrido el término concedido sin que la parte querellada haya cumplido con lo aquí ordenado, la deuda comenzará a devengar intereses según la tasa prevaeciente en el mercado.

Se apercibe a la parte querellada que de no cumplir con lo aquí ordenado se le podrá imponer una multa de hasta diez mil (\$10,000.00) dólares y se tomará la acción legal correspondiente para el cobro de la misma. El pago de la mencionada multa no lo relevará de cumplir con lo ordenado en la presente Resolución. A tales efectos, este Departamento solicitará auxilio del Tribunal para hacer cumplir la misma.

La parte querellante notificará a este Departamento por escrito, informando si la parte querellada ha cumplido con lo ordenado. Si no se cumpliere, deberá someter una moción informativa para procederse conforme a derecho. Si la parte querellante no somete la mencionada información, dentro del término de diez (10) días contados desde que se cumpla el plazo de la Orden, se entenderá que la querella fue resuelta y se procederá al cierre y archivo de 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 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 Número 247 del 25 de diciembre de 1996. Severiano Aponte Correa vs. Policía de Puerto Rico, 96 JTS 157 (1996). 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. **Dicha reconsideración deberá ser enviada a la Oficina Regional de Caguas de este Departamento, localizada en el Centro Gubernamental, Primer Piso, Oficina 103, Apartado 1031, Caguas, Puerto Rico 00726.** Copia de la 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 Apelaciones comenzará a contar a partir de ese momento.

Si el Departamento tomase alguna determinación sobre la reconsideración 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 reconsideración 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 Caguas, Puerto Rico, a 20 de noviembre de 2007.

Lcdo. Víctor A. Suárez Meléndez  
Secretario  
Lcda. Ethel G. Ruiz Fernández  
Directora

---

Lcdo. Edgardo López Carrasquillo  
Juez Administrativo

REMITIDO POR CORREO HOY \_\_\_\_\_

CERTIFICO que copia de este documento fue archivado en autos y enviados a las siguientes personas:

Israel Pérez Rivera  
Calle 14 GG-11  
4ta. Secc. Villa Del Rey  
Caguas, PR 00725

Lic. Carlos Velázquez Ramírez  
PO Box 1450  
Caguas, PR 00726-1450

Lic. José Rivera Cordero  
PO Box 192376  
San Juan, PR 00919-2376

Lic. Arlene Rivera Benítez  
PO Box 191808  
San Juan, PR 00919-1808

---

FIRMA