

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

<b>QUERELLANTE:</b>	*	<b>QUERELLA NUMERO:</b>
	*	
Luz Z. Rivera y/o Jorge J. Félix	*	300012683
	*	
	*	
<b>QUERELLADO:</b>	*	<b>SOBRE:</b>
	*	
International Construction	*	Contrato de opción; aumento
Solution, Inc.; y/o	*	en el precio de venta
Vista del Mar Development, S.E.	*	

---

**RESOLUCION**

Con el objeto de resolver lo referente a la presente querella, el Departamento citó a las partes de epígrafe a una vista administrativa la cual se celebró el 6 de marzo de 2006 a las 9:00 A.M. en la Oficina Regional del DACO en Bayamón.

En la fecha y hora señalada comparecieron las siguientes personas:

1. Luz Z. Rivera y Jorge J. Félix, querellantes por derecho propio.
2. Lcdo. Alfredo Ortíz Almedina, abogado de la firma querellada Internacional Construction Solutions, Inc.
3. Pedro Viera y Cynthia Cruz, oficial y empleado de la querellada antes mencionada ( Presidente de la corporación y Representante de Ventas respectivamente ).

Conforme a la prueba testifical y documenta presentada por las partes de epígrafe en el presente caso, este Departamento procede a formular las siguientes:

## DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El 14 de junio de 2002 los querellantes Jorge J. Félix Rodríguez y Luz Z. Rivera Rivera suscribieron con la querellada International Construction Solutions, Inc. un Contrato Uniforme de Opción.
2. La urbanizadora y vendedora querellada estuvo representada en el otorgamiento de dicho contrato por una empleada y/o representante de nombre Julie Villegas.
3. En dicho contrato se informa que los querellantes opcionaron una residencia terrera de tres habitaciones, un baño y marquesina en el proyecto y/o urbanización Vista Al Mar en el municipio de Cataño la cual se identificó con el número B-10.
4. En el contrato de opción se hizo constar además un **precio tentativo de venta** ( énfasis suplido ) del cual los querellantes entregaron un depósito de \$500.00 el cual se acreditaría al precio de venta a la fecha de otorgado el contrato formal de compraventa y/o la escritura.
5. El contrato de opción a su vez disponía que la construcción de la vivienda antes descrita se iniciaría dentro del año siguiente a la firma del mismo y que dentro de ese mismo término se firmaría y otorgaría el contrato de compraventa de la propiedad.
6. Entre sus cláusulas y condiciones, el contrato de opción disponía además que en caso de que alguna de las partes desidiera rescindir el mismo o que entendiera que existiese alguna situación que pudiese afectar el contrato, la parte interesada tenía la obligación de notificar a la otra parte por correo certificado o personalmente requiriendo a la parte reclamante su firma en el documento pertinente.
7. El 1 de julio de 2002 International Construction Solutions Inc. le cursó una comunicación al Departamento de la Vivienda informándole que los querellantes habían opcionado la propiedad antes descrita ( la B-10 ) en el proyecto cuya construcción ( primera etapa ) ellos habían comenzado en Cataño y que estos solicitaban los fondos del Programa La Llave de Tu Hogar Seguro. En dicho escrito la urbanizadora querellada informó además que la propiedad opcionalada por los querellantes cualificaba como una de interés social por no exceder su precio de venta de \$70,000.00.
8. El 7 de agosto de 2002 la Autoridad Para el Financiamiento de la Vivienda, bajo su programa La Llave Para Tu Hogar expidió a favor de los querellantes el Certificado Número 2002-3431 otorgándoles \$10,000.00 para aplicar al precio de venta de la propiedad por ellos opcionalada.

9. El 26 de junio de 2003 los querellantes y la urbanizadora querellada suscribieron una enmienda al contrato de opción a los únicos efectos de cambiar el lote B-10 previamente seleccionado por el número A-12 en el mismo proyecto.
10. El cambio antes mencionado no alteró ni modificó el precio de venta tentativo ni la descripción de la propiedad opcionada.
11. El documento de enmienda antes descrito fue suscrito por el Sr. Pedro Viera, representante y oficial autorizado de la urbanizadora querellada.
12. El 28 de septiembre de 2004 la urbanizadora querellada notificó por escrito a todas las personas que habían otorgado contratos de opción incluyendo los querellantes que el día siguiente comenzarían la construcción del proyecto indicándoles que debían actualizar sus documentos para el trámite del préstamo hipotecario necesario para el pago del precio de la propiedad opcionada remitiéndoles un anejo con un listado de los documentos y trámites que tenían que ir gestionando para el eventual cierre de la transacción de venta.
13. Desde un principio el proyecto de urbanización antes mencionado fue concebido como uno de interés social donde el Municipio de Cataño, a través de su subsidiaria Codeuvica, donó los terrenos donde se construirían las residencias del mismo.
14. En el contrato suscrito entre International Construction Solution con la corporación antes mencionada del municipio de Cataño, estos se obligaron a realizar las mejoras necesarias a tales terrenos para ponerlos en condiciones aptas para la construcción del proyecto propuesto. Tales mejoras requerían además que el municipio de Cataño cumpliera con los requisitos exigidos por el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos referente al plan de mitigación de tales terrenos.
15. Durante casi tres (3) años luego de otorgado el contrato entre la urbanizadora querellada y el Municipio de Cataño, el Cuerpo de Ingenieros no otorgó los permisos correspondientes necesarios para la construcción del proyecto de urbanización antes mencionado en los terrenos antes descritos.
16. Debido a que el Cuerpo de Ingenieros exigía que el proyecto propuesto a construirse debía tener una densidad menor, hubo que modificar el mismo de 200 unidades originalmente planificadas a 114.
17. Ante la falta de autorización del Cuerpo de Ingenieros, a pesar de que el proyecto se opcionó en su totalidad basado en la ley de interés social vigente a esa fecha la cual estipulaba un precio de venta de \$70,000.00 ( para cualificar como uno de interés social ), la construcción del proyecto no pudo iniciarse en la fecha proyectada.

18. A pesar de los inconvenientes antes mencionados, en cumplimiento de las obligaciones asumidas con el municipio de Cataño y con las personas que opcionaron las viviendas proyectadas, la urbanizadora querellada procedió a realizar los trámites y trabajos necesarios para comenzar la construcción del proyecto ( hizo pruebas de suelo y mensuras a los terrenos donde sería construido el proyecto ).
19. En el transcurso de las pruebas y trámites antes mencionados la urbanizadora querellada encontró unas sobrecargas por parte del Municipio de Cataño en los terrenos antes descritos así como unas fallas geológicas en varias partes de los mismos; encontró además que la mensura de tales terrenos no era la correcta informada por el Municipio de Cataño.
20. Luego de negociar con el municipio de Cataño y este comprometerse a cumplir con los requisitos exigidos por el Cuerpo de Ingenieros así como a corregir los vicios y/o defectos encontrados en los terrenos, la urbanizadora querellada aceptó continuar con la construcción del proyecto luego de verse obligada a reestructurar y rediseñar totalmente el mismo.
21. Los inconvenientes e imprevistos antes mencionados, en adición a aumentar considerablemente el costo de construcción del proyecto lo atrasó viéndose impedida la urbanizadora querellada de tener listas las unidades de vivienda para la fecha original que lo había planificado y proyectado.
22. El rediseño del proyecto requirió que la urbanizadora querellada solicitara un nuevo permiso y aprobación en ARPE con el considerable aumento en costos al tener que rehacer nuevamente los planos y preparar los documentos necesarios del nuevo proyecto rediseñado.
23. En adición al aumento en costo debido al rediseño de los planos y documentos antes mencionados, el nuevo rediseño del proyecto aumentó los costos del mismo al requerir que se cambiaran sustancialmente los diseños de las casas originalmente propuestas, los lotes donde serían construidas las mismas, las carreteras del proyecto, las facilidades de infraestructura ( como sistema eléctrico, pluvial y sanitarios entre otros ). Además, para la fecha en que se subsanaron los inconvenientes antes mencionados los materiales de construcción incluyendo el cemento, habían aumentado sustancialmente de precio, .
24. La urbanizadora querellada tuvo que asumir además el costo de \$100,000.00 por un nuevo sistema de bombas exigido por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para dicho proyecto.
25. En adición a los requisitos exigidos por el Cuerpo de Ingenieros al Municipio de Cataño, la falla geológica que los estudios de suelo realizados por la urbanizadora querellada encontró en partes de los terrenos requirió que el parque pasivo originalmente propuesto para la urbanización tuviera que reubicarse en otro lugar

- y que además se eliminaran nueve (9) de las casas que habían sido proyectada su construcción en dicho lugar.
26. Los cambios, inconvenientes y atrasos antes mencionados tuvieron el efecto de aumentar el costo del financiamiento solicitado por la urbanizadora querellada al Doral Bank para el pago de los costos de construcción del proyecto resideñado.
  27. Los cambios y atrasos antes mencionados obligaron igualmente a la urbanizadora a contratar a otros contratistas para la construcción de las distintas etapas del proyecto a unos costos y precios mucho mayores a los que originalmente ya había acordado y negociado con los primeros contratistas.
  28. Ninguna de las causas y situaciones antes mencionadas que aumentaron sustancialmente el costo de construcción del proyecto antes mencionado y el atraso del mismo, fueron ocasionados ni eran imputables a la urbanizadora querellada.
  29. Debido al atraso del proyecto y al aumento en costos del mismo la urbanizadora querellada se vió obligada a aumentar el precio de venta de las unidades de \$70,000.00 a más de \$90,000.00.
  30. El 25 de abril de 2005 la urbanizadora querellada remitió una carta a los querellantes en la cual le notificaban que debido a los cambios en diseño de las casas, los lotes y los tamaños de los mismos así como del proyecto en general, en cumplimiento de los Reglamentos de DACO les estaban notificando la cancelación de su opción de compra y la devolución de su depósito.
  31. En dicha carta los citaron además a sus oficinas para orientarlos sobre diferentes alternativas disponibles en el nuevo proyecto y diseño de la casa para que ejercieran una nueva opción de compra de estar interesados todavía. Acompañaron con dicha carta varios documentos informativos de la nueva casa propuesta con su precio aumentado a \$90,000.00, copia del croquis y/o dibujo de la misma y fotos de las casas del proyecto ( algunas en proceso de construcción y otras ya terminadas ).
  32. La carta antes mencionada fue notificada por la urbanizadora querellada a la dirección informada por los querellantes para la fecha de otorgado el contrato de opción que era la siguiente: Urb. Reparto Flamingo, Calle Ciudad Las Lomas #L-13, Bayamón, Puerto Rico 00959.
  33. La dirección antes mencionada es la misma informada por los querellantes a este Departamento al radicar la presente querella.
  34. Dicha carta no fue devuelta por el correo a la urbanizadora querellada.

35. En el acto de la vista los querellantes no aportaron evidencia suficiente y convincente para negar que no hubiesen recibido la carta antes mencionada con sus anejos a ellos notificada por la urbanizadora querellada.
36. El nuevo precio aún mantenía y cualificaba el proyecto como uno de interés social debido a que antes de la urbanizadora estar en posición de continuar con la construcción del mismo ( luego de subsanar todos los inconvenientes antes mencionados ) la ley de interés social fue enmendada para aumentar a \$90,000.00 la suma máxima permitida para que el precio de una vivienda familiar calificase como una de interés social.
37. En el acto de la vista la urbanizadora querellada presentó abundante evidencia testifical y documental la cual demostró que el atraso en la construcción de las casas del proyecto incluyendo la opcionada por los querellantes y el aumento posterior en el precio a ellos notificado, estuvo apoyado y fundamentado en unas circunstancias fuera de su control.
38. Contrario a lo alegado por los querellantes en su querrela y en sus escritos en oposición a la desestimación solicitada por la urbanizadora querellada, luego de otorgado el contrato de opción en ningún momento estos otorgaron un contrato de compraventa para la compra de la propiedad opcionada por el precio tentativo de \$70,000.00 en que les fue ofrecida la misma.
39. El contrato de compraventa a que hacen referencia los querellantes tiene una sólo página y el mismo no es el modelo de contrato que este Departamento exige a todos los urbanizadores y desarrolladores, someter a esta agencia para su aprobación así como utilizar con los consumidores con quienes llevan a cabo transacciones de compraventas de unidades de vivienda de urbanización y/o apartamentos nuevos.
40. El contrato de una página antes mencionado, a pesar de que en la parte superior identifica el mismo como Sales Contract-Contrato de Compraventa, en su contenido ( en casi todas sus cláusulas ) se refiere de manera clara, expresa e inequívoca a que el negocio jurídico que llevaron a cabo las partes otorgantes comparecientes fue uno de **opción de compra** ( énfasis suplido ) y no una compraventa final.

### CONCLUSIONES DE DERECHO

En el presente caso se perfeccionó entre las partes de epígrafe un contrato de opción, contrato que a pesar de que no está expresamente tipificado en el Código Civil de Puerto Rico, es objeto de reglamentación especial en la Ley 130 del 13 de junio de 1967,

según enmendada y en el Reglamento emitido a su amparo en vigor desde el 16 de septiembre de 1977.

Según antes determinado, la urbanizadora querellada aportó evidencia robusta y convincente, testifical y documental la cual demostró que el aumento en el precio tentativo de la residencia opcionada por los querellantes estuvo justificado y fundamentado en unos eventos y hechos fuera de su control los cuales, no sólo atrasaron la construcción y entrega del proyecto para la fecha en que lo había planificado, sino que además incrementaron sustancialmente sus costos de construcción así como los del financiamiento del mismo ( el cual había tramitado a través del Doral Bank ), la mayoría de los cuales se vió obligada a asumir. A pesar de lo antes expuesto, para cumplir con los compradores optantes y con el municipio de Cataño ( quien había cedido los terrenos para la construcción de dicho proyecto ), la urbanizadora querellada asumió los cambios y costos adicionales del proyecto y, luego de múltiples inconvenientes logró construir el mismo manteniéndolo como uno de interés social.

Por otro lado, contrario a lo alegado por los querellantes en su querrela y en su escrito de oposición a la moción de desestimación de la urbanizadora querellada, la prueba desfilada demostró sin lugar a dudas que el único contrato vinculante que los partes otorgaron fue uno de opción y no uno de compraventa. Según antes determinado, el contrato de compraventa a que hacen referencia los querellantes tiene una sólo página y el mismo no es el modelo de contrato que este Departamento exige a todos los urbanizadores y desarrolladores, someter a esta agencia para su aprobación así como utilizar con los consumidores con quienes llevan a cabo transacciones de compraventas de unidades de vivienda de urbanización y/o apartamentos nuevos. Dicho contrato ( el cual consta de una sólo página ), a pesar de que en la parte superior identificaba el mismo como Sales Contract-Contrato de Compraventa, en su contenido ( en casi todas sus cláusulas ) se refiere de manera clara, expresa e inequívoca a que el negocio jurídico que llevaron a cabo las partes otorgantes comparecientes fue uno de **opción de compra** ( énfasis suplido ) y no una compraventa final.

No habiéndose dado todavía bajo el contrato de opción otorgado entre las partes la entrega de la propiedad, y habiendo pactado expresamente las partes que el precio de venta de la propiedad opcionada por los querellantes era uno tentativo, habiendo la urbanizadora querellada justificado el aumento en costos del proyecto antes mencionado, tenía derecho a su vez a aumentar en una suma razonable el precio de venta de las propiedades y/o unidades ofrecidas a la venta y exigir a las personas que ya habían opcionado viviendas, el otorgamiento de un nuevo contrato de opción con el nuevo precio de venta, y/o cancelar el mismo con la única obligación de devolver a los compradores optantes, incluyendo a los querellantes, el depósito que hubiese recibido de estos para separar las viviendas opcionadas.

Por último, a pesar de que la prueba desfilada no demostró que la urbanizadora querellada hubiese remitido a los querellantes por correo certificado con acuse de recibo, la carta en que les notificó el aumento en el precio de venta de la propiedad opcionada y la cancelación del contrato de opción a consecuencia de dicho aumento

como lo exige el Reglamento antes citado, concluimos que dicho incumplimiento de por sí no fue uno sustancial que hubiese activado a favor de los querellantes el derecho a que se le vendiese la propiedad opcionada por el precio tentativo ofrecido. Dicho incumplimiento por sí sólo, no habiéndose demostrado que los querellantes nunca se hubiesen enterado y/o hubiesen sido notificados ( mediante correo ordinario y/o personalmente a través de algún representante de la urbanizadora querellada ) del aumento en precio de la propiedad opcionada, la única consecuencia que podía tener era la imposición de alguna sanción y/o multa administrativa a la urbanizadora querellada luego de la División de Fiscalización de este Departamento evaluar y determinar si tal incumplimiento ameritaba imponerle alguna penalidad a dicha urbanizadora.

Por todo lo cual y bajo las facultades que le confiere la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, este Departamento procede a emitir la siguiente:

### ORDEN

Se declara No Ha Lugar la petición y reclamación de los querellantes para que la urbanizadora querellada le venda la propiedad y/o vivienda antes descrita por ellos opcionada en su proyecto el 14 de junio de 2002, por el precio de \$70,000.00 incluido en el contrato.

Dentro del término de **veinte (20) días** partir de la fecha de notificación de la presente Resolución la urbanizadora querellada International Construction Solutions, Inc. ofrecerá a la venta por escrito a los querellantes Luz Z. Rivera y/o Jorge J. Félix una vivienda similar a la que estos opcionaron en su proyecto de urbanización Vista Al Mar en Cataño por el nuevo precio de venta aumentado. Dicho nuevo precio de venta no será mayor al precio vigente para dicha propiedad para el **8 de septiembre de 2005**, fecha de radicada la presente querella. Se concede a los querellantes un plazo de **diez (10) días laborables** a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución para que notifiquen personalmente o por escrito a la urbanizadora querellada su intención de comprar dicha vivienda bajo el nuevo precio aumentado. De los querellantes aceptar comprar dicha vivienda bajo el nuevo precio aumentado, la urbanizadora querellada deberá concederles un término de tiempo razonable para que estos gestionen el financiamiento necesario para el pago del precio de dicha propiedad.

De los querellantes negarse y/o no aceptar comprar dicha propiedad pagando el nuevo precio aumentado, quedará relevada la urbanizadora querellada de venderles la vivienda antes mencionada y en su consecuencia devolverá a estos el depósito de \$500.00 recibido y retenido.

De haber opcionado con otras personas y/o vendido todas las propiedades del proyecto para la fecha de notificación de la presente Resolución, deberá la urbanizadora querellada hacer constar tal hecho por escrito mediante una declaración jurada del Presidente de la Corporación.

Se ordena se remita copia de la presente Resolución a la División de Fiscalización de este Departamento para que evalúe y determine si la falta de notificación por correo certificado con acuse de recibo de parte de la urbanizadora querellada a los querellantes de la carta notificada el 25 de abril de 2005, configuró y/o constituyó una violación al Reglamento de Construcción vigente antes citado que amerite imponerle alguna multa administrativa y/o penalidad.

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 Circuito 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 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. 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 Bayamón, Apartado 1498, Bayamón, Puerto Rico 00960. Copia de dicha solicitud deberá ser enviada a la otra parte. De no hacerlo así, la presente **RESOLUCIÓN** advendrá final y firme.

Copia de dicha solicitud de reconsideración deberá ser enviada a la otra parte dentro del término de veinte (20) días antes mencionado lo cual deberán certificar expresamente en el cuerpo de la Reconsideración o mediante documento aparte. De no hacerlo así, la parte que radique dicha reconsideración se expone a que este Departamento no acoja ni considere la misma.

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

En Bayamón, Puerto Rico a de agosto de 2006.

ALEJANDRO J. GARCIA PADILLA  
SECRETARIO

Angel L. Rodríguez Alvelo  
Juez Administrativo

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:

Luz Z. Rivera y/o  
Jorge J. Félix  
Urb. Reparto Flamingo  
Calle Ciudad Las Lomas L-13  
Bayamón, Puerto Rico 00959

International Construction Solution, Inc.  
y/o Vista Al Mar Development, S.E.  
Ave. Roosevelt #1505 Suite 202  
San Juan, Puerto Rico 00920

International Construction Solution, Inc.  
y/o Vista Al Mar Development, S.E.  
450 Ave. Ponce de León C-3  
San Juan, Puerto Rico 00901

“Bufete Ortiz Birriel, PSC”  
c/o Lcdo. Alfredo Ortiz Almedina  
Abogados Parte Querellada  
P.O. Box 366556  
San Juan, Puerto Rico 00936-6556

FIRMA: \_\_\_\_\_