

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN
PANEL II

EVA RODRÍGUEZ POLANCO

Recurrente

v.

METRO AVANTI
PROPERTIES, INC.
Recurrida

KLRA201500856

Revisión
administrativa
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.:
SJ-14478

Sobre: Ley 130

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

Comparece Eva Rodríguez Polanco mediante el presente recurso de revisión a fin de disputar la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor el 8 de junio de 2015. Mediante la misma, el referido departamento declaró no ha lugar una querella presentada por la señora Rodríguez Polanco, cuyo propósito esencial era recuperar \$10,000 que aportó en calidad de depósito de cara la eventual adquisición de una residencia de parte de Metro Avanti Properties, Inc., que fungía como desarrolladora y vendedora de la misma.

En síntesis, los hechos que se desprenden de la referida Resolución indican que la peticionaria otorgó un “Contrato Uniforme de Opción” con la recurrida el 7 de diciembre de 2013 para la compra

de una propiedad ubicada en la urbanización Las Ramblas de Guaynabo. Posteriormente, el 6 de septiembre de 2014, las partes otorgaron un “Contrato Uniforme de Compraventa”. Al momento de la otorgación de cada uno de dichos contrato la peticionaria entregó \$5,000, para un total de \$10,000 entregados en calidad de depósito.

Así las cosas, el 10 de diciembre de 2014 la recurrida dirigió una carta a la peticionaria mediante la cual informaba que la residencia estaba lista para entrega y le citaba para la otorgación de las escrituras de compraventa el 15 de enero de 2015, a la vez que le solicitaba la presentación de los documentos relativos al préstamo hipotecario correspondiente. En cambio, el 16 de enero de 2015, la peticionaria devolvió una carta mediante la que informaba que no interesaba proseguir con la compra de la residencia, a base de alegadas diferencias entre la casa y la representación efectuada de ésta durante el proceso de negociación. Además, solicitaba la devolución de los \$10,000 entregados como depósito. En respuesta, la recurrida planteó por escrito que, de conformidad con el contrato suscrito, el depósito de \$10,000 no le sería devuelto.

En tales circunstancias, la señora Rodríguez Polanco presentó querrela contra la recurrida ante DACo en la que solicitó la devolución del referido depósito, sus intereses, más daños y perjuicios. A propósito de la misma, se efectuó una vista administrativa el 11 de mayo de 2015 en función de la cual fue emitida la Resolución objeto de la presente revisión. La parte peticionaria sostiene que estuvo justificada al discontinuar el proceso de adquisición de residencia a causa de diferencias entre ésta y la representación que de la misma hizo la recurrida. No tiene razón.

El Departamento de Asuntos del Consumidor tiene el propósito primordial de vindicar los derechos del consumidor. Ley Núm. 5-1973, 3 L.P.R.A. 341b. A tal propósito el DACO gestiona un procedimiento administrativo para la dilucidación de reclamaciones de consumidores a fin de proveer —como de ordinario ocurre en las agencias administrativas— un sistema de adjudicación práctico y flexible dirigido a resolver controversias técnicas propias de sus distintos ámbitos de especialidad. *Pérez Ríos v. Hull Dobbs*, 107 DPR 834 (1978).

Desde luego, al igual que cualquier otra agencia administrativa, DACO solo detenta los poderes otorgados por su ley habilitadora junto a aquellos indispensables para llevar a cabo sus responsabilidades, *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 DPR 391 (2010). Por lo que, evidentemente, no podría asumir jurisdicción sobre asuntos que no le hayan sido facultados. *Raimundi v. Productora*, 162 DPR 215 (2004). No obstante, queda claro que DACO tiene autoridad en ley para conceder a un querellante los remedios que procedan conforme a derecho, incluso el imponerle al querellado una compensación económica por daños y perjuicios y angustias mentales. Así lo reconoció expresamente nuestro más Alto Foro en *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 D.P.R. 756 (1997).

En particular, la Ley Núm. 130 y el Reglamento Núm. 2268 le confieren el poder y la facultad a DACO para, entre otras, investigar y adjudicar las querellas sobre prácticas indeseables en el negocio de la construcción y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho. Art. 4 de la Ley Núm. 130, 17 L.P.R.A. sec. 504. A su vez, el Artículo 11 de la Ley Núm. 130, 17 L.P.R.A. sec. 511, al igual que la Sección

20 del mencionado Reglamento Núm. 2268, le reconocen al comprador la facultad de presentar una querrela cuando el urbanizador o constructor de su vivienda haya incurrido en una práctica indeseable de la construcción, siempre que le haya hecho un requerimiento previo para que corrija la situación. *Medina Sánchez et al. v. Swiss Chalets*, 178 D.P.R. 363 (2010).

Cónsono con lo anterior, el Artículo 10(c)(6) de la Ley Núm. 130, 17 L.P.R.A. sec. 510(c)(6), también dispone que “el urbanizador o constructor de la unidad objeto del contrato [de compraventa] será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción y por la falsa representación sobre la unidad vendida”. A tales efectos, la sección 15 (1) del referido reglamento indica como una de las causas de resolución del contrato de compraventa o promesa de compraventa por parte del comprador que:

En cualquier momento que perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la especificada en el contrato, en cuyo caso se devolverán íntegramente al COMPRADOR los pagos que hubiese dado como anticipo de acuerdo... Por forma sustancial se entenderá – cambios tales como fachada, construcción de un modelo distinto al especificado en el contrato, transposición de acomodados inclusive marquesina, cambio en la posición de la residencia en relación al solar, materiales de diferente calidad a los especificados en perjuicio del COMPRADOR.

A tal respecto, la cláusula 30 del contrato objeto de revisión ciertamente dispone que la peticionaria sí puede resolver el contrato por causa atribuible a la recurrida si la casa se diferencia de forma sustancial de la ofrecida al momento de la firma del contrato. Además, señala que “forma sustancial significa cambios materiales en la

unidad, tales como cambios significativos en sus fachada; la construcción de un modelo de Unidad significativamente distinto al especificado en este Contrato; transposiciones significativas de los acomodos de la Unidad; cambios significativos en la posición de la Unidad, en relación con el solar de la cual es parte; el uso de materiales o equipos de una calidad significativamente inferior a la especificada en los planos en perjuicio del COMPRADOR”. Por otra parte, sin embargo, la cláusula 9 (e) del contrato de compraventa suscrito por las partes indica explícitamente la facultad de la recurrida de retener el depósito de la peticionaria si ésta optara por su resolución en ausencia de causa atribuible a la recurrida en los términos contractuales pactados.

De conformidad con las determinaciones de hechos contenidas en la Resolución de DACO a partir de la vista administrativa celebrada —incluida la comparación del Plot Plan entregado a la querellante con el eventualmente aprobado por la Oficina de Permisos Urbanísticos de Guaynabo— es evidente que no existió diferencia sustancial que justificara la acción de la peticionaria de suspender el proceso de otorgamiento de escrituras y que obligara a la recurrida a devolver el depósito de \$10,000. La peticionaria no demuestra con su argumentación, ni mediante cumplimiento con nuestra Regla 66, que la naturaleza de alguna diferencia que pudiera existir en la casa en cuestión tuviera el carácter sustancial dispuesto como causa para la devolución del depósito.

Por el contrario, lo que resulta meridianamente claro es que el contrato entre las partes es dispositivo en cuanto al derecho de la recurrida de retener el depósito de \$10,000 conferido ante la

resolución arbitraria del negocio jurídico pactado. De esa forma lo advirtió DACO correctamente en su resolución.

Es sabido es que las obligaciones nacen, entre otras fuentes, de los contratos. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 2992. La teoría de los contratos se funda en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686 (2008). Bajo el principio contractual de *pacta sunt servanda*, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, teniendo que cumplir su obligación al tenor con los mismos. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 2994.

Igualmente es harto conocido que las determinaciones administrativas merecen deferencia en función de la especialidad a partir de la cual se emiten. *Cruz v. Administración de Corrección*, 164 DPR 341 (2005); *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716 (2005). La revisión judicial de tales determinaciones se limita a determinar si la actuación administrativa fue razonable y solamente cede cuando está presente alguna de las siguientes situaciones: (1) cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación de la ley; y (3) cuando ha mediado una actuación ilegal o una decisión carente de una base racional. *Hernández, Álvarez v. Centro Unido*, 168 DPR 592 (2006); *Otero v. Toyota, supra*. En otras palabras, los tribunales solamente

revocarán una decisión administrativa si la agencia erró al aplicar la ley; actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente; o igual si lesionó derechos constitucionales fundamentales. *P.C.M.E. Comercial v. Junta de Calidad Ambiental*, 166 DPR 599 (2005).

En ausencia de tales criterios no nos corresponde intervenir con el dictamen administrativo revisado pues resulta palmario que DACO actuó de forma adecuada y en el ámbito de las facultades que le concede el ordenamiento jurídico.

Por las razones expuestas, se confirma la Resolución objeto del presente recurso.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones