

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y ABONITO  
PANEL IX

HÉCTOR CORDERO IRIZARRY

Recurrente

v.

JOSÉ D. DEIDA CRUZ  
H/N/C DEIDA REALTY,  
WALDEMAR BONILLA  
TRAVERSO Y WALDEMAR  
BONILLA MEDINA

Recurridos

KLRA201700247

Revisión Judicial  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor

Querella Núm.  
AR-7686

Sobre:  
Depósito de Bienes  
Raíces y/o Contrato  
de Opción

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres<sup>1</sup>, la Jueza Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Torres Ramírez

Torres Ramírez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de mayo de 2017.

**I.**

El 24 de abril de 2017 el señor Héctor Cordero Irizarry (“Recurrente”) presentó “Escrito de Apelación”, en el cual nos solicita que revisemos la “Resolución en Reconsideración y Orden” emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor (“DACO”) el 24 de febrero de 2017. En la ésta, el Departamento declaró “No Ha Lugar” la “Moción de Reconsideración” presentada por el Recurrente el 22 de diciembre de 2016.

**II.**

El 9 de diciembre de 2015 el señor Cordero Irizarry presentó una querella ante DACO contra David Deida, h/n/c Deida Realty (“Realtor” o “querellado-recurrido”), Waldemar Bonilla Traverso (padre) y Waldemar Bonilla (hijo). En la querella, el Recurrente alegó que solicitó alquilar una propiedad en un listado de Deida

<sup>1</sup> El Juez Bermúdez Torres no interviene.

Realty y dicha propiedad le fue ofrecida a opción a compra. El Realtor le solicitó la cantidad de \$25,000.00 en efectivo, cantidad que le entregó a Waldemar Bonilla. Además, alegó que hizo varias gestiones para comunicarse con el Realtor para realizar el financiamiento y nunca le contestó. Por lo que el Recurrente procedió a solicitar el financiamiento al banco. Después de dos (2) años, el préstamo le fue denegado. El señor Cordero Irizarry alegó que solicitó el depósito al Realtor, pero éste le indicó que había sido aplicado según se acostumbra en otros casos.

De la querrela surge que el Recurrente sometió “Facturas”, “Contratos”, “Escrituras” y “Emails” (sic). Entre éstos, incluyó copia de un documento intitulado “Divulgación de Razones Específicas Respecto a la Denegación de Crédito” de Popular Mortgage, con fecha del 29 de septiembre de 2015, y el “Contrato de Opci[ó]n de Compraventa Asumiendo Hipoteca” (“en adelante “el Contrato”), suscrito el 18 de julio de 2013 entre Alexandra Gómez González (Parte compradora), Waldemar Bonilla Traverso (Parte vendedora), Tomasita Medina Rodríguez (Parte vendedora) y el Recurrente (Parte compradora).

El 21 de enero de 2016 el señor Cordero Irizarry presentó una “Enmienda a la Querrela” para incluir como parte querellada a Waldemar Bonilla Traverso y Waldemar Bonilla hijo y corregir que en la querrela en vez de decir padre debió decir hijo. También, aclaró que el dinero le fue entregado al Realtor.

Posteriormente, el 19 de octubre de 2016, se celebró Vista Administrativa. El 7 de diciembre de 2016 DACO emitió “Resolución”, en la cual declaró “Sin Lugar” la querrela y ordenó el “Cierre y Archivo” de ésta.

DACO basó su determinación en su interpretación de las cláusulas 7-B y 7-C del contrato suscrito entre las partes. Según el contrato, la cláusula 7-B disponía que:

Este contrato está sujeto a la aprobación de financiamiento de una Institución Bancaria, la cual deberá ser seleccionada por la parte **COMPRADORA**. De no ser aprobado dicho financiamiento, la cantidad depositada será devuelta a la parte **COMPRADORA**, dicha devolución estará condicionada a que la Parte **COMPRADORA** presente una carta, firmada por el Gerente del Departamento de Hipotecas, de la referida Institución Bancaria, confirmando la descalificación. Si la parte **COMPRADORA** luego de los 10 diez días a partir de la fecha en que se firmó este contrato **NO** presenta evidencia de la descalificación, se entiende que dicho préstamo ha sido **PRE-APROBADO** según la información suministrada por esta parte. Una vez cualificada por el Banco, la parte **COMPRADORA NO** podrá entrar en ninguna transacción, acuerdo, compromiso o cambio en su poder adquisitivo, que pueda causar una descalificación por parte de la institución financiera. **De provocar tal situación, la parte COMPRADORA entiende que la parte VENDEDORA, RETENDRÁ LA CANTIDAD DEPOSITADA POR CONCEPTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.** Cambios en el interés u oferta ofrecidos por la Institución Bancaria **NO** es razón justificada para desistir de la compra de la propiedad.

La cláusula 7-C establecía que:

Si la parte **COMPRADORA** no pudiese conseguir el financiamiento hipotecario para la compra de la propiedad, sin haber contribuido bajo ninguna circunstancia en la no obtención del préstamo, la parte **VENDEDORA y/o DEIDA REALTY** acuerdan **DEVOLVERLE** a la parte **COMPRADORA** la suma depositada como opción de compraventa, descontando, si aplicara, el costo incurrido por la entidad bancaria para pagar la tasación de la propiedad, estudio de título, plano de mensura e informe de crédito de la parte **COMPRADORA**. Descontará, además, la cantidad de CINCUENTA DOLARES CON CERO CENTAVOS (\$50.00) para cubrir los gastos generales de **DEIDA REALTY**.

DACO determinó que:

En el presente caso no cabe duda y está claramente expresado en el contrato que para la devolución del depósito el comprador tenía que presentar una carta firmada por el gerente del Departamento de hipotecas del banco confirmando la descalificación. Además, no podía haber contribuido bajo ninguna circunstancia en la no obtención del préstamo. No existe evidencia ni el querellante pudo demostrar fehacientemente que cumplió con tales condiciones. Por lo que no procede su reclamación. Tampoco existe evidencia de culpa, negligencia y/o incumplimiento alguno por parte de ninguno de los querrelados que de lugar a determinar un remedio a su favor.

Insatisfecho, el Recurrente presentó “Moción de Reconsideración”, el 22 de diciembre de 2016. En la misma, alegó que el Artículo 31 (11) de la Ley Núm. 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico” (en adelante “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces”), 20 LPRA sec. 3054 (11), prohíbe expresamente la retención de un depósito dado como parte de una transacción de bienes raíces o que éste induzca a otra persona a retener el mismo, cuando el negocio proyectado no se realiza sin que haya mediado culpa del comprador.

Mediante “Orden” emitida el 27 de diciembre de 2016, DACO acogió la solicitud de reconsideración presentada por el señor Cordero Irizarry. El 24 de febrero de 2017 DACO declaró “No Ha Lugar” la “Moción de reconsideración” presentada por el Recurrente. En la misma, determinó que: “...para futuras ocasiones donde esté envuelto este contrato de opción de compraventa, con la cláusula 7 (b) contenida en el Contrato de Compraventa otorgado entre las partes el 18 de julio de 2013, la misma es nula.” No obstante, concluyó que: “...del expediente administrativo no surge evidencia documental clara, robusta y convincente de que el Banco Popular p/c de su división Popular Mortgage haya denegado el préstamo solicitado por los consumidores que sea sin culpa de los potenciales comparadores.”

Inconforme, el 24 de marzo de 2017 el Recurrente presentó ante este foro escrito intitulado “Escrito de Apelación”, en el cual nos solicita que revisemos la Resolución en Reconsideración y Orden emitida por DACO el 24 de febrero de 2017. En éste, planteó los siguientes señalamientos de error:

Primer error: “Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al no declarar nula la cláusula 7(b) del Contrato de Opción de Compraventa y en su

consecuencia no ordenar la devolución del depósito de \$25,000”.

Segundo error: “Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al concluir que del expediente administrativo no surge evidencia de que el Banco Popular p/c de Popular Mortgage haya denegado el préstamo solicitado y que sea sin culpa del recurrente.”

Tercer error: “Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al establecer como requisito para la devolución del depósito la entrega de carta de denegación de institución financiera”.

Este foro emitió Resolución el 6 de abril de 2017, en la cual ordenó a la Parte Recurrída lo siguiente: “Se concede a la Parte Recurrída hasta el 24 de abril de 2017 para ilustrarnos sobre las razones por las cuales no debemos revocar la Resolución emitida por DACo objeto de este recurso y en consecuencia ordenar la devolución del depósito entregado a los recurridos.” El 24 de abril de 2017 el querellado-recurrido, José D. Deida Cruz h/n/c Deida Realty, sometió “Alegato de la Parte Co-Querellada-Recurrida José D. Deida Cruz H/N/C Deida Realty”.

Por los fundamentos que expondremos a continuación se revoca la determinación recurrida.

### **III.**

#### **-A-**

La Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (en adelante “LPAU”), Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, 3 LPRA sec. 2175, dispone el alcance de la revisión judicial de las determinaciones de las agencias. Tanto la referida Ley como la jurisprudencia aplicable establecen que la función revisora de las decisiones administrativas concedida a los tribunales apelativos consiste esencialmente en determinar si la actuación de la agencia fue dictada dentro de las facultades que le fueron conferidas por ley y si la misma es legal y razonable. *T-JAC v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70 (1999). Al respecto, es norma de derecho claramente establecida que los tribunales apelativos han de

conceder gran deferencia y consideraciones a las decisiones de los organismos administrativos en vista de la vasta experiencia y conocimiento especializado. *Mun. de San Juan v. Plaza Las Américas*, 169 DPR 310, 323 (2006); *Hernández Álvarez v. Centro Unido*, 168 D.P.R 592, 615–616 (2006). Por lo tanto, los tribunales deben ser cautelosos al intervenir con las decisiones administrativas. *Metropolitana, S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200, 213 (1995); *Viajes Gallardo v. Clavell*, 131 D.P.R 275, 289–290 (1992).

Es por estas razones que, como principio axiomático, las decisiones de los foros administrativos están investidos de una presunción de regularidad y corrección. *García v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Vélez v. A.R.P.E.*, 167 DPR 684 (2006); *Rivera Concepción v. A.R.P.E.*, 152 DPR 116, 123 (2000). La presunción de corrección que acarrea una decisión administrativa, deberá sostenerse por los tribunales a menos que la misma logre ser derrotada mediante la identificación de evidencia en contrario que obre en el expediente administrativo. *E.L.A. v. P.M.C.*, 163 DPR 478 (2004); *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 130 (1998); *A.R.P.E. v. Junta de Apelaciones Sobre Construcciones y Lotificaciones*, 124 DPR 858 (1989). Ello, debido a que los tribunales deben dar deferencia a las determinaciones de las agencias sobre asuntos que se encuentren dentro del área de especialidad de éstas. *Rivera Concepción v. A.R.P.E., supra*; *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, 133 DPR 521 (1993).

Asimismo, al momento de revisar una decisión administrativa el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad en la actuación de la agencia. *Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiji Motors, Motor Ambar, Inc.*, 161 DPR 69 (2004). Hay que determinar si la agencia actuó arbitrariamente o ilegalmente, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción. *Asociación de Vecinos Tulip/Monteverde, Inc. v. Junta*

*de Planificación*, 171 DPR 863 (2007); *Marina Costa Azul v. Comisión*, 170 DPR 847 (2007). Cfr. *Morales Tañón v. AEE*, 193 DPR 544,550(2015) [Sentencia].

Utilizando un criterio de razonabilidad y deferencia, los tribunales no deben intervenir o alterar las determinaciones de hechos de un organismo administrativo “si las mismas están sostenidas por evidencia sustancial que surja del expediente administrativo considerado en su totalidad.” *Otero Mercado v. Toyota de P.R. Corp.*, 166 DPR 716 (2005); *Domingo Talavera v. Caguas Expressway Motors, Inc.*, 148 DPR 387 (1999). A estos fines, se ha definido evidencia sustancial como “aquella [evidencia] pertinente que una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión”. *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

Para establecer la alegación de ausencia de tal evidencia sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe “otra prueba en el récord que razonablemente reduzca o menoscabe el peso de tal evidencia hasta el punto de que un tribunal no pueda concienzudamente concluir que la evidencia sea sustancial... hasta el punto que se demuestre claramente que la decisión [de la agencia] no está justificada por una evaluación justa del peso de la prueba”. *Metropolitan S.E. v. A.R.P.E.*, 138 DPR 200, 213 (1995).

En otras palabras, la parte recurrente viene obligada a derrotar la presunción de corrección de los procesos y de las decisiones administrativas. *Fac. C. Soc. Aplicadas, Inc. v. C.E.S.*, 133 DPR 521, 532 (1993). Para lograr ese objetivo, tiene que demostrar que existe otra prueba en el récord que menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada. Si la parte afectada no demuestra la existencia de esa otra prueba, las determinaciones de hechos de una agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor. *Ramírez v. Dpto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

Ahora bien, **cuando se trate de conclusiones de derecho** que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia, éstas serán revisables por los tribunales sin circunscribirse al razonamiento que haya hecho la agencia. *Rivera v. A & C Development Corp.*, 144 DPR 450 (1997). Cuando se trate de la revisión de determinaciones que estén entremezcladas con conclusiones de derecho, el foro judicial tendrá amplia facultad de revisión, como si se tratara de una cuestión de derecho propiamente. *Id.*, pág. 461. Es norma trillada en nuestro ordenamiento jurídico que en el proceso de revisión judicial los tribunales poseen facultad para revocar al foro administrativo en materias jurídicas. En palabras del profesor Demetrio Fernández: “[e]sa función no puede ser renunciada y se impone llevarla a cabo cuando el organismo administrativo ha fallado, errado en la aplicación de la ley.” D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3era ed., Colombia, 2013, sec. 9.4, pág. 722.

Recapitulando: En cuanto a las conclusiones de derecho de la agencia, el tribunal podrá revisarlas en todos sus aspectos. No obstante, dará deferencia a sus interpretaciones y conclusiones en la medida que sean razonables. Así, la deferencia a la decisión administrativa cederá únicamente, (1) cuando no está basada en evidencia sustancial, (2) cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de la ley y (3) cuando ha mediado una actuación irrazonable o ilegal. *González Segarra et al. v. CFSE*, supra; *OCS v. Universal*, supra.

**-B-**

De ordinario, el quantum de evidencia en el Derecho Administrativo es preponderancia de prueba. J. A. Echevarría Vargas, *Derecho Administrativo Puertorriqueño*, Ediciones Situm, 2012, pág. 199. El Tribunal Supremo ha resuelto que, de



ordinario, en el ámbito administrativo el quantum aplicable es el de preponderancia de la prueba y no el canon intermedio conocido como "prueba clara, robusta y convincente" ni el más exigente de más allá de duda razonable que se impone en los casos criminales. *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 749 (1978), *Trib. Exam. Méd. v. Cañas Rivas*, 154 DPR 29, 36-37 (2001). Sólo en casos excepcionales se requiere un rigor probatorio más exigente. J. A. Echevarría Vargas, *op cit.*, pág. 200. Se ha requerido el quantum de prueba clara, robusta y convincente en casos donde se ha pretendido deportar un extranjero (*Woodny v. INS*, 385 US 276(1966)), revocar una licencia profesional (*Ettinger c. Board of Medical Quality Assurance*, 135 Cal. App. 853 (1982)), o en un proceso disciplinario contra un abogado (*In re Alverio Sánchez*, 172 DPR 181 (2007)). J. A. Echevarría Vargas, *op cit.*, pág. 200. En otros casos, se ha exigido mediante ley el *standard* de la prueba sea más allá de duda razonable, como lo es en los casos donde se le imputan cargos a un alcalde ante una agencia administrativa. *Íd.* Véase *Aponte López v. Alcalde de San Lorenzo*, 146 DPR 675 (1998).

**-C-**

Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Art. 1041 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2991. Las obligaciones 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. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna

cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. En los contratos, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes siempre que éstas no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

En *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, página 15, nuestro Máximo Foro expresó que:

Las relaciones contractuales en nuestra jurisdicción se rigen por los principios de la autonomía de la voluntad y pacta sunt servanda. El primero, la autonomía de la voluntad, está recogido en el Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico y dispone que las partes en un contrato tienen la libertad 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". 31 LPRA sec. 3372. Por otro lado, el principio de pacta sunt servanda, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, establece que "[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". 31 LPRA sec. 2994; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012).

Cuando hablamos de la obligatoriedad de los contratos no solo nos limitamos a los términos expresamente pactados en el propio contrato, sino que abarca "todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375. Para que un contrato se considere perfeccionado y por tanto obligue a las partes a su cumplimiento, deben concurrir tres elementos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) objeto, y (3) causa. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391.

Por otro lado, dado la naturaleza de las funciones de los corredores de bienes raíces y la importancia en la compra y venta de inmuebles en la economía, se estableció un ordenamiento especial para reglamentar el negocio de bienes raíces sobre propiedades en Puerto Rico y fuera de él. *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 95 (2004). La Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra, establece las disposiciones relacionadas a los negocios y transacciones de bienes raíces. Dicha ley faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor para supervisar el

negocio de bienes raíces en Puerto Rico y la venta en Puerto Rico de bienes raíces ubicados fuera de Puerto Rico<sup>2</sup>.

El inciso (h) del Artículo 2 de la mencionada Ley define el concepto depósito de la siguiente manera: “[e]s la suma de dinero que un comprador entrega a un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces antes de efectuarse una transacción de bienes raíces, relacionada con un bien inmueble localizado en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a los fines de que éste inicie las diligencias necesarias para que dicha transacción se realice.”<sup>3</sup>.

Respecto a dicho depósito, el inciso 11 del Artículo 31 de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, *supra*, disponía que:

(a) Se prohíbe a toda persona sujeta a las disposiciones de esta ley incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran a continuación:

....

(11) Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> 20 LPRA sec. 3046. Véase además *Vélez v. Izquierdo*, *supra*, página 96.

<sup>3</sup> 20 LPRA sec. 3025

<sup>4</sup> 20 LPRA sec. 3054. Tomamos conocimiento judicial que este inciso fue enmendado, con posterioridad al Contrato suscrito entre las partes, mediante la Ley Núm. 97-2014. El mismo dispone que:

Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya mediado culpa del comprador. Se entenderá que no hay culpa del comprador cuando la institución financiera le deniegue el financiamiento al comprador por éste no haber cualificado para otorgar y perfeccionar una transacción de bienes raíces, luego de haber cumplido cabalmente con otros requisitos de ley y obligaciones propias de este tipo de negocio. No obstante, se entenderá que hay culpa del comprador cuando éste miente, intencionalmente omite o retrase la entrega de información, voluntariamente tome un préstamo o asuma una obligación durante el proceso de solicitud del financiamiento, con la intención de que se le deniegue el financiamiento. Copia del documento que señale la denegación será entregada por el comprador al corredor de bienes raíces contratado. Esta prohibición no aplicará en los casos en que una vez el financiamiento sea concedido, el comprador no culposo decida no aceptar el mismo, y esta decisión del comprador no culposo provoque que la transacción de bienes raíces se dé por concluida.

Véase: Regla 201 de las de Evidencia de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. VI; U.P.R. v. Laborde Torres y otros I, 180 DPR 253, 281 (2010).

**IV.**

Por estar relacionados, discutiremos los errores imputados en conjunto. El Recurrente plantea que erró DACO al no declarar nula la cláusula 7-B del Contrato, al no ordenar la devolución del depósito de \$25,000.00 y condicionar dicha devolución a la entrega de la carta de denegación de la institución financiera. Además, señaló que erró DACO al concluir que del expediente administrativo no surge prueba de que el Banco Popular por conducto de Popular Mortgage haya denegado el préstamo solicitado.

El Artículo 1207 del Código Civil, *supra*, dispone que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que éstos no sean contrarios a la ley, la moral o al orden público. Por otro lado, como mencionamos, el Artículo 31, inciso 11, de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, *supra*, prohíbe a las personas sujetas a la misma incurrir o inducir a otra a incurrir en la retención de cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto del depósito sin que haya culpa del comprador.

En el caso que nos ocupa, la cláusula 7-B del contrato resulta absurda, al limitar a un solo método la forma en que la parte compradora demostrará que no ha mediado su culpa en el proceso de financiamiento. Ésta, a su vez, es contraria a la ley, pues en el inciso 11 del Artículo 31 de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, *supra*, el legislador expresamente dijo:

(a) Se prohíbe a toda persona sujeta a las disposiciones de esta ley incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran a continuación:

....

(11) Retener cualquier depósito cuando no se lleve a cabo la transacción o gestión objeto de dicho depósito sin que haya culpa del comprador<sup>5</sup>.

La cláusula del Contrato es nula ya que se está limitando el mandato de la ley a una sola posibilidad e imponiendo una restricción que la ley expresamente lo prohíbe. Pues la misma establece que el depósito sólo será devuelto cuando la parte compradora presente una carta firmada por el gerente de la institución bancaria. De esta manera, se podría retener el depósito, a pesar de que exista otra prueba que demuestre que la descalificación no se debió a la culpa del comprador.

Además, no es comprensible cómo el DACO puede expresar en su Resolución sobre la Reconsideración, del 24 de febrero de 2017, que "...para futuras ocasiones donde esté envuelto este contrato de opción de compraventa, con la cláusula 7 (b) contenida en el Contrato de Compraventa otorgado entre las partes el 18 de julio de 2013, la misma es nula." Resulta en un contrasentido determinar que es nula para ocasiones futuras y no para el caso de autos.

En otra vertiente, como norma general en Derecho Administrativo los casos deben ser probados mediante preponderancia de prueba<sup>6</sup>. Como mencionamos, excepcionalmente, se ha requerido el *quantum* de prueba clara, robusta y convincente en casos donde se pretenda deportar un extranjero, revocar una licencia profesional o se trate de un

---

<sup>5</sup>*Id.* Cabe señalar que cónsono con lo que hemos expuesto, el legislador, en justicia y para evitar interpretaciones dislocadas como las que provocó el recurso ante nos, enmendó dicho inciso para enumerar aquellas instancias en las que se entenderá que la causa de no cualificar para el financiamiento es atribuible al comprador.

<sup>6</sup> Recordemos que la Ley Núm. 170 del 12 agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, establece en la sección 3.13 que: "[l]as Reglas de Evidencia no serán aplicables a las vistas administrativas, pero los principios fundamentales de evidencia se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento". 3 LPRR sec. 2163. A su vez el inciso (f) de la Regla 110 de las de Evidencia de 2009 establece que: "(f) En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba **a base** de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario. 32 LPRR Ap. VI, R. 110 (f).

proceso disciplinario contra un abogado. J. A. Echevarría Vargas, op cit., pág. 200. En otras ocasiones, se ha exigido mediante ley el *quantum* de prueba más allá de duda razonable, como lo es en los casos donde se le imputan cargos a un alcalde ante una agencia administrativa. *Íd.*

En el caso que nos ocupa el quantum requerido es preponderancia de la prueba. No estamos ante ninguna de las instancias enumeradas en las que se ha exigido un *quantum* distinto al de preponderancia de prueba. Por lo tanto, DACO erró al determinar que en el presente caso “...no surge evidencia documental clara, robusta y convincente de que el Banco Popular p/c de su división de Popular Mortgage haya denegado el préstamo solicitado por los consumidores y que sea sin culpa de los potenciales compradores”.

Por otro lado, del expediente de autos se desprende que el Recurrente acompañó junto a la querrela el documento intitulado “Divulgación de Razones Específicas Respecto a la Denegación de Crédito”, el cual tiene el membrete de Popular Mortgage. Dicho documento está ponchado como recibido por la Oficina Regional de Arecibo del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). En este documento, Popular Mortgage expresó las razones por las cuales denegó el financiamiento al señor Cordero Irizarry. Por lo tanto, la determinación del DACO no sólo es **contraria a derecho** sino que además no corresponde a la prueba que tuvo ante sí el Examinador. En la medida en que revisamos el expediente, concluimos que está impregnada de una interpretación contraria a los principios en que están cimentadas la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973,

según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”<sup>7</sup>.

Cabe recordar que, según la Exposición de Motivos de la Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumido, ésta fue creada con el propósito primordial de **vindicar** e implementar los **derechos** de los consumidores. Surge además que el DACO fue concebido por la Asamblea Legislativa como una agencia especializada, con personal profesional y técnico competente para vindicar los derechos del consumidor de forma agresiva y firme. Por su parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha mencionado que el DACO se creó para facilitar al consumidor la protección de sus intereses mediante un vehículo procesal ágil, eficiente y costo-efectivo. *Ayala Hernández v. Jta. Dir Cond.*, 190 DPR 547 (2014). Véase además *Pérez Ríos v. Hull Dobbs*, 107 DPR 834(1978). No podemos avalar la determinación del DACO en este caso<sup>8</sup>.

**V.**

Por los fundamentos antes expuestos se *revoca* la determinación recurrida. En consecuencia, se *revoca* la determinación y se ordena a los querellados-recurridos devolver al querellante-recurrente los \$25,000 que les entregó en depósito<sup>9</sup>.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>7</sup> 3 LPRA sec. 341 *et seq.*

<sup>8</sup> Resolver de otra forma sería contrario al propósito y al espíritu de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, *supra*, parafraseando al ex-juez presidente Hernández Denton, de esta manera damos cumplimiento al mandato de interpretación liberal a favor del consumidor que disponen las normas vigentes en nuestro ordenamiento jurídico.

<sup>9</sup> Ese depósito, de conformidad a la reglamentación vigente al momento de la contratación entre las partes, debió haber sido depositado en una cuenta en plica.