

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS  
**ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2018-041**

ROBERTO TOLEDO FERNÁNDEZ  
RECURRIDO

V.

OV PARTNERS, LLC

AQUABLUÉ HOLDINGS, LLC  
RECURRENTE

KLRA201700280

*REVISIÓN  
ADMINISTRATIVA  
PROCEDENTE DEL  
DEPARTAMENTO DE  
ASUNTOS DEL  
CONSUMIDOR*

QUERRELLA NÚM.:  
SJ0014126

SOBRE:  
INCUMPLIMIENTO DE  
CONTRATO

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Rodríguez Casillas<sup>1</sup>

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

Comparece ante nos Aquablue Holdings, LLC (Recurrente) y nos solicita que revoquemos la Resolución emitida y notificada el 26 de enero de 2017, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Mediante dicho dictamen, el foro administrativo declaró *con lugar* la Querella por incumplimiento de contrato presentada por el Sr. Roberto A Toledo Fernández (Recurrido o señor Toledo) y ordenó al Recurrente devolver la cantidad hasta entonces pagada por el Recurrido.

Considerado el recurso presentado, el escrito en oposición, los documentos que obran en el expediente judicial y a la luz del derecho aplicable, se confirma la Resolución recurrida. Veamos.

**I.**

El 22 de diciembre de 2014, el Recurrido presentó al amparo de la Ley Núm. 130-1967, según enmendada, una Querella ante el

---

<sup>1</sup> A tenor con la Orden Administrativa TA-2018-041 el Juez Rodríguez Casillas sustituye a la Jueza Colom García, quien se inhibió.

DACo en contra de la Recurrente y OV Partners, LLC, por incumplimiento de contrato. Además, solicitó la devolución íntegra de los \$10,000.00 que “prestó como depósito del contrato de opción a compra que se firmó entre las partes”.<sup>2</sup> Luego de varios incidentes ante el DACo, se celebró la vista administrativa el 19 de diciembre de 2016. A la vista comparecieron el Recurrido y la Recurrente. Sin embargo, OV Partners, LLC no compareció, ni contestó la Querella, por lo que le fue anotada la rebeldía.

Durante la vista se ofreció prueba testifical y las partes estipularon prueba documental de la que destacan el contrato objeto de la Querella, así como varias cartas y correos electrónicos suscritos por las partes y funcionarios de Oriental Mortgage. Esta última fue la institución bancaria que se encargaría de ofrecer el financiamiento necesario para la transacción que realizarían las partes. Conforme a la prueba ante su consideración, el Juez Administrativo formuló sus determinaciones de hechos de las que destacan las siguientes,<sup>3</sup> y las cuales citamos *ad verbatim*.<sup>4</sup>

- El 23 de febrero de 2013 el Sr. Roberto Toledo cumplimentó y suscribió los documentos de solicitud de información del proyecto de construcción y venta de apartamentos sujetos a propiedad horizontal conocido como Aquablue. En dicho documento se le requirió un depósito como opción por la suma de \$10,000.00.
- En esa misma fecha el querellante Roberto Toledo Fernández entregó a las partes querelladas Aquablue Holdings, LLC y OV Partners, LLC, el cheque 202 de la cuenta de Banco Santander [...] como depósito de la opción de compraventa.
- El 24 de febrero de 2013 el querellante firmó el contrato titulado contrato de compraventa sobre propiedad horizontal para la adquisición de la unidad 3002 del proyecto Aquablue. En dicho contrato figura como la parte compradora el querellante Roberto Toledo Fernández, OV PARTNERS, LLC como el urbanizador y/o constructor y la afiliada de Aquablue Holdings, LLC, dueña de la parcela donde se construyó el edificio conocido como Condominio Aquablue At The Golden Mile.

---

<sup>2</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 91.

<sup>3</sup> *Íd.*, págs. 3-6.

<sup>4</sup> En ciertos enunciados se cometieron errores en cuanto al año en que se emitieron ciertas comunicaciones los cuales hemos corregido utilizando los documentos que obran en el expediente judicial.

- El precio de compraventa de la unidad era por la suma de \$279,900 y el depósito de la opción por la suma de \$10,000.00.

- La cláusula 36 del contrato dispone los casos en los que el Comprador podrá resolver el contrato. Particularmente, el inciso e) de dicha cláusula dispone lo siguiente:

e) Si el COMPRADOR es notificado por la VENDEDORA, o por cualquier otra persona autorizada, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo o lo aprobó por una cantidad menor a la solicitada.

En dicho caso la VENDEDORA devolverá el depósito íntegramente al COMPRADOR.

- La cláusula 37 del contrato dispone los casos en los cuales la parte VENDEDORA podrá resolver el contrato. Sus incisos a) no pagar el pronto pago exigido, b) el comprador se negase a firmar sin causa justificada la escritura de compraventa, d) la notificación por escrito del comprador de su falta de interés en seguir con los trámites de la compraventa y e) por fuerza mayor no pudiese cumplir con los términos del contrato dan paso a que la parte VENDEDORA podrá retener el 4 por ciento del precio de venta.

El inciso c) de la cláusula 37 dispone como causa para resolver el contrato por parte de la VENDEDORA el incumplimiento por parte del COMPRADOR en tardarse más de diez (10) días en atender cualquier requerimiento que le hiciera la VENDEDORA por correo [...] en relación a la tramitación de su préstamo hipotecario, salvo justa causa.

- El 9 de mayo de 2013 la Sra. Rosa Lebrón Martínez de Oriental Mortgage notificó al querellante, los requisitos bancarios para la solicitud del préstamo hipotecario, los cuales podían ser remitidos por correo electrónico:

- a. Verificación de empleo
- b. Talonarios de 1 mes
- c. Planilla últimos 2 años con W2
- d. Estados bancarios últimos 3 meses cuanta de ahorro y cheque
- e. Tarjeta del s[eguro] s[ocial]
- f. Firmar la Carta Autorización y la Carta de débito por \$466.00 visa/master card.

- Mientras el querellante se encontraba fuera de Puerto Rico en gestiones de trabajo, Aquablue envió una comunicación escrita de 11 de julio de 2013 en la cual le indica que la unidad 3002 estaba lista para entrega y esperaban realizar el cierre del préstamo hipotecario y suscribir la escritura de compraventa en 30 días de la comunicación. Según la comunicación antes mencionada la fecha del cierre era el 11 de agosto de 2013 [...].

- [...] El día 5 de agosto de 2013 [el querellante] sostuvo una reunión con la Sra. Eneida Romany [Gerente de Ventas de Aquablue] la cual concedió una extensión para el cierre del préstamo hipotecario y la escritura de compraventa hasta el 31 de agosto de 2013.

- Mediante carta del 6 de agosto de 2013 [...], Aquablue le notificó al querellante la extensión del término para otorgar

la escritura de compraventa. Asimismo, de manera unilateral le concedió un término de 4 días para someter la documentación que requería el banco para el financiamiento de la unidad 3002.

- El 9 de agosto de 201[3], dentro del término concedido por Aquablue, el querellante notificó al banco la información requerida, es decir, (1) Verificación de empleo; (2) Planilla de Contribución sobre Ingreso del año 2012 con todos sus anejos; (3) Estados Bancarios [de los] últimos 3 meses [de la] cuenta de ahorro y cheque; (4) Firmar la Carta de Autorización y la Carta de débito por \$466.00 visa/master card.
- De los documentos enviados por el querellante surgía la información relacionada [a] su número de seguro social y su ingreso mensual. No empecé a ello, el querellante suministró los talonarios de un mes de salario mediante correo electrónico el 14 de agosto de 201[3].
- Por justa causa el querellante no sometió la planilla de contribución sobre ingresos del año 2011 y la tarjeta de seguro social. En el primer caso, el querellante informó no haber recibido ingresos durante el año 2011 por lo que no tuvo que radicar planilla [...] para dicho año. En el segundo caso, no se presentó la tarjeta de seguro social debido a que la misma se había extraviado.
- El 13 de agosto de 201[3], de manera unilateral y sin seguir los términos del contrato, cláusula 38 (c), la parte querellada canceló el contrato de opción de compraventa. Según la cláusula antes mencionada la parte compradora tenía al menos un término de diez (10) días en adición al término concedido por la VENDEDORA para cumplir cualquier requerimiento que le hubiese requerido esta. Dicho término vencía el 19 de agosto de 2012, salvo justa causa.
- Del testimonio presentado por el querellante Roberto Toledo Fernández y de los demás documentos estipulados se desprende que el querellante cumplió dentro de los términos establecidos por el contrato el requerimiento de proveer la información financiera que el banco requirió, salvo aquellos que por justa causa no se pudieron presentar como la tarjeta de seguro social y la planilla de contribución sobre ingresos del año 2011.
- El 21 de agosto de 2013 [...] Oriental Mortgage denegó el préstamo hipotecario. En vista de la denegatoria del banco se activó la cláusula 36 (c) del contrato que dispone que el COMPRADOR tiene derecho a recibir íntegramente el depósito de opción ya [que] la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo.
- El reclamante [recurrido] realizó gestiones de cobro con los querellados [recurrente] previo a acudir a solicitar el auxilio de este Departamento [DACo].

El Juez Administrador estableció que el DACo está facultado para velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley Núm. 130-1967, 17 LPRA secs. 501 *et seq* (Ley 130), así como para

reglamentar su implementación.<sup>5</sup> Destacó, que por medio de dicho estatuto se regula particularmente el desarrollo de urbanizaciones y proyectos de viviendas múltiples de nueva construcción. En su análisis jurídico, el Juez Administrativo hace mención a las disposiciones del Reglamento Núm. 2268 de 17 de mayo de 1977 que entiende aplicables a los contratos de opción, promesa de compraventa y compraventa. De igual manera, resaltó que esto no impedía acudir a las normas que surgen de nuestro Código Civil, siempre y cuando no estén en conflicto con la Ley 130 y los Reglamentos aplicables.

Por otro lado, el Juez Administrador destacó que fue la propia Recurrente quien extendió hasta el 31 de agosto de 2013 el término para otorgar la escritura de compraventa. Además, señaló que al Recurrido se le otorgó hasta el 9 de agosto de 2013 para someter los documentos necesarios para tramitar el préstamo hipotecario, lo cual cumplió; y que los documentos que no pudo producir fue mediando justa causa para ello.

El Juez Administrativo reseñó que, aun estando dentro de los términos del contrato que facultaban al Recurrido presentar cualquier información adicional a Oriental Mortgage, el 13 de agosto de 2013 la Recurrente, de manera unilateral, canceló el contrato en controversia. Destacó, que aún no había transcurrido el término pactado para que el Recurrido presentara cualquier información suplementaria necesaria para la transacción. Concluyó, que dicha acción constituyó una violación del contrato por parte de la Recurrente y una práctica indeseable en la industria regulada por la Ley 130.

---

<sup>5</sup> Mediante el Art. 5 de la Ley Núm. 5-1973, Ley Orgánica del DACo, 3 LPRA sec. 441d, se le transfirió la competencia al DACo para atender los asuntos relacionados a la Ley 130.

Finalmente, el Juez Administrativo destacó que aun estando dentro del término pactado para otorgar la escritura de compraventa, Oriental Mortgage notificó la denegación del préstamo hipotecario. En consecuencia, concluyó que se activaron las disposiciones de la cláusula 36 (c) del contrato, por lo que el Recurrido tiene derecho a que se le devuelva íntegramente el depósito del contrato. Determinó que las alegaciones del Recurrente sobre incumplimiento de contrato por parte del Recurrido no tienen el efecto de resolver el contrato. Esto se debe a que medió justa causa para los incumplimientos y el Recurrido no actuó de manera culposa o de mala fe. Ante ello, declaró con lugar la querrela y ordenó a la Recurrente devolver el depósito de la opción en un término de treinta días.

## II.

Inconforme con el dictamen del DACo la Recurrente acude ante nos y formula los siguientes señalamientos de error:

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que la parte querellante-recurrida cumplió con sus obligaciones en lo que a la tramitación del préstamo respecta.

Erró el Departamento de Asuntos del Consumidor al determinar que en el presente caso se ejecutó un contrato de opción entre las partes.

## III.

El DACo es la agencia del poder ejecutivo creada con el propósito de defender, vindicar e implementar los derechos del consumidor. 3 LPRa sec. 341b y 341e (d). De otra parte, *Ley Orgánica del DACo*, Ley Núm. 5-1973, según enmendada, 3 LPRa sec. 341 *et seq.*, provee a los ciudadanos la opción de presentar querrelas ante dicha agencia cuando entiendan que es meritorio para así vindicar sus derechos como consumidores. Véase, 3 LPRa sec. 341n.

Por otro lado, en el marco de esas potestades que le han sido delegadas, el DACo es responsable de implementar las disposiciones

de la *Ley de la Oficina del Oficial de Construcción*, Ley Núm. 130-1967, 17 LPRA secs. 511 *et seq.* (Ley 130). Los poderes y facultades conferidos al Oficial de Construcción le fueron transferidos al DACo en virtud del Artículo 5 de la Ley 5-1973, 3 LPRA sec. 341d (a) (1).

La Ley 130 tiene como propósito reglamentar las actividades de urbanizadores y constructores que se dediquen al negocio de la construcción de viviendas privadas en todas las etapas, inclusive la venta de las mismas. *United Fed. Savings v. D.A.C.O.*, 111 DPR 424, 426 (1981). Ello con el fin de proveerle mayor protección a los compradores de viviendas, garantizarles la debida atención a sus problemas y facilitarles el proceso de adjudicación de sus querellas. *Almonte Font v. Servicios y Obras del Caribe y otros*, 165 DPR 664, 668-669 (2005).

Incluso la *Exposición de Motivos de la Ley 130* advierte que en “un mercado de viviendas donde las reglas de oferta y demanda operan libremente [...] el ciudadano que anhela vivamente la posesión y disfrute de su propio hogar... es objeto de prácticas indeseables en el negocio de la construcción” [...]. En esta relación el comprador resulta ser el “ente más débil”, por lo que amerita la protección del Estado. *Exposición de Motivos Ley 130*, 1967 LPR 130. Así pues y con el fin de facilitar la administración de las disposiciones de la Ley 130, el DACo promulgó el *Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico*, Reglamento Núm. 2268 de 17 de agosto de 1977 (Reglamento 2268).<sup>6</sup>

Como parte de los negocios jurídicos que se realizan al inicio del proceso de la venta de una nueva vivienda se encuentra el otorgar un contrato de opción a compra o un contrato de promesa de compraventa, los cuales tienen distintas repercusiones para los

---

<sup>6</sup> El Reglamento 2268 fue parcialmente enmendado por el Reglamento aprobado el 30 de octubre de 2009, Reglamento 7765 del DACo (Reglamento 7765).

otorgantes. El contrato de opción de compraventa no está regulado por nuestro Código Civil, sino que ha sido definido jurisprudencialmente. De este modo, quedó establecido que el contrato de opción es un convenio consensual, unilateral y preparatorio, mediante el cual el dueño de una cosa, llamado concedente, promitente u optatario, concede a otra parte, llamada optante, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, a su exclusivo arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008); *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002); *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571, 583 (1989); *Rosa Valentín v. Vázquez Losada*, 103 DPR 796, 810 (1975). Se trata de un contrato preparatorio o precontrato dirigido al otorgamiento de un contrato de compraventa. *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, supra*.

Los contratos de opción se distinguen por los siguientes elementos: (1) la concesión, de modo exclusivo, de una parte, a la otra de la potestad decisoria sobre la celebración del contrato por el cual se opta; (2) la especificación de un plazo cierto; y (3) sin otra condición que no sea el juicio del optante. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt, supra*, pág. 246. Una opción, está atada a un contrato definitivo que las partes han previamente delimitado. *Íd.* El derecho de opción le permite, entonces, al optante la facultad de perfeccionar el contrato definitivo acordado mediante la aceptación de la misma. Además, le impone al concedente u optatario la obligación de no interferir con el derecho que goza el optante. *Íd.* Sin embargo, la aceptación de la promesa de venta por medio del ejercicio de la opción, no produce un contrato perfeccionado de compraventa, sino la obligación del concedente a vender, y del optante de comprar la cosa objeto del contrato. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Báez, supra*. Así, el ejercicio de la opción por parte del optante implica para las partes



no una obligación de dar, como lo es en el caso de la compraventa, sino una de hacer; o sea, de llevar a cabo el contrato de compraventa al momento de exigirlo cualquiera de los contratantes.

Por su parte, el contrato de promesa de compraventa se rige por el Art. 1340 del Código Civil, el cual dispone que “[l]a promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del 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 subtítulo”. 31 LPRA sec. 3747. Este tipo de contrato preparatorio o precontrato no crea un derecho real a favor de la persona quien ha prometido comprar la propiedad, sino una obligación personal de realizar una futura compraventa. *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 817 (1975); *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500, 509-510 (1997). Es decir, se trata de un contrato preparatorio que produce una obligación de *hacer* y no de *dar*. *Soto v. Rivera, supra*. Por consiguiente, sus efectos no son equivalentes a los de un contrato de compraventa, absoluta y consumada. *Jordán-Rojas v. Padró-González, supra*; *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 121 DPR 197, 221 (1988). Ahora bien, es importante aclarar que, para determinar la naturaleza de un contrato y sus posteriores efectos jurídicos, se debe atender a su contenido y a los acuerdos entre las partes, y no a su título. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 721 (2001).

Igualmente, nuestro Tribunal Supremo ha manifestado que 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 y que, mediante la vinculación inmediata, las partes logran la garantía o seguridad de que el contrato definitivo o completo se celebrará o

concluirá más tarde. *Rossey v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729, 742 (1958). Por consiguiente, ante la negativa de una de las partes de cumplir un precontrato, cabe una acción para exigir su cumplimiento específico y no meramente una acción para el resarcimiento de perjuicios, si la prestación básica no se refiere a hechos personalísimos o las líneas básicas sentadas en el precontrato no son insuficientes. *Rossey v. Tribunal Superior, supra*, pág. 743. 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 la venta previamente convenida y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. *Íd.*

Recapitulando, si evaluamos en conjunto ambas figuras jurídicas vemos que la unilateralidad del contrato de opción obligará al dueño de la propiedad a venderla, no así al optante a comprarla. Distinto es el caso de la promesa de compraventa, pues bajo éste ambas partes quedan obligadas a otorgar un contrato de compraventa futuro, bajo las condiciones que hayan acordado previamente.

En nuestro ordenamiento se les concede gran deferencia a las determinaciones administrativas, ello en vista al gran conocimiento especializado y la experiencia que las agencias ostentan. *Pagán Santiago, et al. v. ASR*, 185 DPR 341, 358 (2012). La decisión de una agencia administrativa goza de una presunción de legalidad y corrección que será respetada, siempre que la parte que la impugna no produzca evidencia suficiente para rebatirla. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 215 (2012). Es por esto que los tribunales están llamados a sostener las conclusiones de derecho de las agencias administrativas en la medida en que éstas se hallan acorde con el mandato de ley que vienen obligadas a hacer cumplir.

Por otro lado, según provisto en la Sección 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRÁ sec. 2175, los tribunales tienen facultad para revisar las conclusiones de derecho en todos sus aspectos. *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, 175 DPR 464 (2009); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 589 (2005). Esto no significa, sin embargo, que los tribunales al ejercer su función revisora puedan descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia, sustituyendo el criterio de ésta por el propio. *Martínez v. Rosado*, *supra*, pág. 589; *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005). La interpretación de un estatuto por el organismo que lo administra y el que se le ha encomendado que haga cumplir merece gran respeto y deferencia judicial. *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella*, *supra*; *Martínez v. Rosado*, *supra*, pág. 589; *Procuradora del Paciente v. MCS*, 163 DPR 21, 43 (2004).

Es por ello, que aun en los casos marginales o dudosos, la interpretación estatutaria del organismo administrativo encargado de velar por su cumplimiento merece deferencia sustancial independientemente de que pueda darse otra interpretación razonable. *Martínez v. Rosado*, *supra*, pág. 590; *Pacheco v. Estancias*, 160 DPR 409, 431 (2003). El criterio rector para la revisión de este tipo de determinación es el de razonabilidad, esto es, si la actuación de la agencia fue ilegal, arbitraria, o tan irrazonable que constituye un abuso de discreción. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, *supra*, pág. 216. La revisión usualmente comprende las siguientes áreas: (1) si se concedió el remedio apropiado; (2) si las determinaciones de hechos son conformes al principio de evidencia sustancial;<sup>7</sup> y (3) si las conclusiones de derecho son correctas. *Íd.*, pág. 217.

---

<sup>7</sup> La evidencia sustancial ha sido definida como aquella evidencia relevante que una persona razonable podría aceptar como adecuada para sostener una conclusión. *Hilton Hotels v. Junta Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 687 (1953). La parte afectada por una determinación de hecho de una agencia debe demostrar que existe otra prueba en el récord que reduzca o menoscabe el valor probatorio

Ahora bien, los tribunales no vienen obligados a conferir deferencia en los casos en que la interpretación estatutaria dada por el organismo administrativo afecta derechos fundamentales, resulta irrazonable o en una injusticia. *Martínez v. Rosado, supra*, pág. 590. Igualmente se rechazará cualquier interpretación que contravenga los propósitos de la ley. *Íd.* Estos principios de hermenéutica están limitados a interpretaciones de aquellos reglamentos y estatutos propios de la agencia. Por lo tanto, si el asunto en cuestión no recae sobre alguna ley o reglamento que administra el organismo concernido, le compete al tribunal hacer su propia evaluación. *Olmo Nolasco v. Del Valle Torruella, supra*.

Es decir, las cuestiones de derecho, contrarias a las de hechos, que no involucren interpretaciones efectuadas dentro del ámbito de especialización de la agencia son revisables en toda su extensión. *San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co.*, 153 DPR 374, 396 (2001). Esta revisión total no implica que los tribunales revisores tengan la libertad absoluta de descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *T-JAC, Inc. v. Caguas Centrum Limited*, 148 DPR 70, 81 (1999). Nuestro esquema jurídico establece que el tribunal revisor hará una evaluación a la luz de la totalidad del expediente. El tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio, sólo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa. *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 134 (1998).

#### IV.

Como señaláramos la Ley 130 y el Reglamento 2268, según enmendados, establecen requisitos distintos que deben incluirse en

---

de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración. Si no se demuestra la existencia de otra prueba, las disposiciones fácticas de una agencia deben ser sostenidas por el tribunal revisor. *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999).

un contrato de opción o en uno de promesa de compraventa. De igual manera, se establecen parámetros distintos para determinar las razones por las cuales las partes pueden resolver este tipo de contratos y las consecuencias de ello. El Reglamento 2268, el cual traza esencialmente las disposiciones de la Ley 130, establece los requisitos que contendrán tanto los contratos de opción, como los contratos de promesa de compraventa. De igual manera, el Reglamento 2268 dispone las causas para que tanto el comprador, como el vendedor o urbanizador puedan resolver uno de estos contratos y sus repercusiones.

En el caso de autos, el DACo determinó que el documento suscrito por las partes, formaban parte de “los documentos de solicitud de información del proyecto de construcción y venta de apartamentos sujetos a propiedad horizontal conocido como Aquablue. En dicho documento se le requirió un depósito **como** opción por la suma de \$10,000.00”.<sup>8</sup> De igual manera, recalcó que las partes establecieron que el precio de venta de la propiedad sería \$279,900.00 y “el depósito de la opción por la suma de \$10,000.00”.<sup>9</sup> Sin embargo, no surge de la Resolución recurrida que el DACo haya realizado una determinación concreta y expresa sobre la naturaleza del contrato. El DACo solo mencionó en su determinación de hechos núm. 18 “que la querellada canceló el contrato de opción de compraventa”.<sup>10</sup> Asimismo, se limitó a señalar las cláusulas contractuales que entiende fueron violentadas o son de aplicación a la controversia y utilizó indistintamente disposiciones de la Ley 130 y Reglamento 2268 relacionadas tanto al contrato de opción como al contrato de promesa de compraventa para realizar su análisis. Sin embargo, las partes en sus escritos

---

<sup>8</sup> Véase apéndice del recurso, pág. 3.

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> *Íd.*, pág. 6.

sugieren que el DACo determinó que el contrato en controversia era uno de opción a compraventa.

No obstante, el Recurrente, por su parte, alegó que no estamos ante un contrato de opción, sino ante uno de promesa de compraventa y, que a la luz de ello se debe evaluar la conducta del Recurrido y sus repercusiones. En ese sentido, sostuvo que el Recurrido incurrió en incumplimiento del contrato al no completar, dentro del término conferido a tenor con la cláusula del contrato 37 (c) y la comunicación del 6 de agosto de 2013, toda la documentación requerida para que se otorgara el préstamo hipotecario, por lo que puede retener el depósito dado por el Recurrido. Es decir, la Recurrente arguye que son de aplicación las disposiciones del Art. 10 (i)(2) y (j) de la Ley 130, así como de la Sección 16 del Reglamento 2268.

Las disposiciones antes mencionadas básicamente establecen que el vendedor podrá resolver el contrato, cuando el comprador, sin justa causa, se niega a firmar la escritura o no concurre a la firma de esta, a pesar de requerírsele por escrito conforme las disposiciones del contrato. De ocurrir lo antes dispuesto, la Sección 16 del Reglamento 2268, según enmendado, dispone que cuando se resuelva el contrato por incumplimiento del comprador y no medie caso fortuito o fuerza mayor se podrá deducir y retener los pagos efectuados por el comprador conforme a las disposiciones de la Sección 14.18 (d)(2).<sup>11</sup>

De otra parte, el Recurrido alegó que estamos ante un contrato de opción y que es a tenor con las normas aplicables a dicho tipo de contrato que debemos evaluar los hechos en este caso. El Recurrido destacó que la Recurrente incumplió con los términos

---

<sup>11</sup> En el caso de epígrafe las partes pactaron en el contrato en controversia que la cantidad a deducir sería el 4% del precio de venta, lo cual es cónsono con las disposiciones reglamentarias citadas.

pactados mediante la cláusula 37 (c) para la entrega y notificación de los documentos, por lo que la cancelación unilateral del contrato por parte de la Recurrente no estuvo justificada. De igual manera, señaló que al denegarse el préstamo hipotecario se activaron tanto la cláusula 36 (e) del contrato que atienden este asunto, como el Art. 10 (f)(6) de la Ley 130 y la Sección 12, inciso 8 del Reglamento 2268. Por lo cual, arguyó que tenía derecho a que se le devolviera íntegramente el depósito que entregó.

En síntesis, la mencionada cláusula del contrato, así como las disposiciones de la Ley 130 y el Reglamento 2268 a las que hace referencia el Recurrido establecen, que en caso que se le notifique que la institución financiera ante la cual se tramitó su préstamo hipotecario denegó la concesión de este o lo aprobó por una cantidad menor, el comprador podrá resolver el contrato. La Sección 12 inciso 8 del Reglamento 2268, según enmendada, añade, que si la denegación del préstamo o la aprobación por una cantidad menor es “por causas no atribuibles a su culpa [comprador] y cualquier otra razón sustentada en fuerza mayor o caso fortuito”,<sup>12</sup> el comprador podrá resolver el contrato.

Las razones para cancelar el contrato que invocan las partes, independiente del tipo de contrato, son similares. No así lo son sus repercusiones, en especial en cuanto al depósito o pago de opción. Ahora bien, en el caso ante nos el Juez Administrador se guió por las cláusulas del contrato aplicables conforme a los hechos, independientemente de si era un contrato de opción o de promesa de compraventa para realizar su análisis. Cabe destacar, que ninguna de las partes ha expresado que el contrato no fue redactado y suscrito conforme a derecho.

---

<sup>12</sup> Véase Enmienda realizada mediante el Reglamento Núm. 7765 de 29 de octubre de 2009.

Por lo tanto, la determinación a la que llegó el Juez Administrativo se basó en el análisis de la prueba que tuvo ante sí, tanto testifical como documental. Es en ese ejercicio discrecional que determina que el Recurrido no incumplió con las obligaciones que alegaba la Recurrente. Para ello, hace énfasis en la comunicación del 6 de agosto de 2013 y lo dispuesto en la cláusula 37 (c) del contrato. El DACo concluye que, mediante dicha comunicación, la Recurrente cambió el término de 10 días que se le conceden al Recurrido mediante la cláusula 37 (c) del contrato para producir documentos que le fueran requeridos. Dicha determinación nos parece una razonable y en la cual no intervendremos.

En cuanto al alegado incumplimiento del Recurrido a comparecer al otorgamiento de la escritura dentro del tiempo establecido, el DACo en su función de juzgador de los hechos, determinó que hubo justa causa por las cuales no se tenían los documentos necesarios para realizar el cierre hipotecario. Esta determinación es cónsona con las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias aplicables y descansa en el ejercicio de evaluación de la prueba que le compete al foro administrativo. Por otro lado, el Juez Administrativo destacó que el 21 de agosto de 2013, días antes de la fecha límite pactada para otorgar la escritura de compraventa, Oriental Mortgage notificó que le había sido denegado el préstamo hipotecario al Recurrido por razones no atribuibles a la falta de documento alguno. Por lo cual, y a tenor con los términos del contrato y las disposiciones de la Ley 130 y el Reglamento 2268, determinó que correspondía la devolución íntegra del depósito de \$10,000.00 al Recurrido.

Ciertamente, al evaluar el expediente y las normas jurídicas aplicables tanto a los contratos de opción a compra, como a los de promesa de compraventa, vemos que la determinación del DACo



está sostenida en una base razonable. Más aún, si tomamos en consideración el grado de conocimiento especializado y de experiencia que se requiere por parte del foro recurrido para llegar a su determinación. En vista de lo antes expuesto, determinamos que no se cometieron los errores señalados.

**V.**

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Resolución recurrida.

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