

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

SARAH O'BRIEN
GREENE-FLAHERTY

Demandante-Apelante

Vs.

VÍCTOR M. VEDOVATO,
su esposa SHARI
VEDOVATO y la Sociedad
Legal de Gananciales
compuesta por ambos

Demandados-Apelados

KLAN202200151

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Civil. Núm.
DO2021CV00119

Sala: 503

Sobre:
Sentencia
Declaratoria;
Cumplimiento
Específico de Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Hernández Sánchez, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de junio de 2022.

El 7 de marzo de 2022, la Sra. Sarah O'Brien Greene-Flaherty (señora O'Brien o la apelante) compareció ante nos y solicitó la revisión y revocación de la *Sentencia* emitida el 2 de febrero de 2022 y notificada el 3 de febrero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI paralizó administrativamente sin perjuicio la demanda sobre sentencia declaratoria e incumplimiento de contrato que presentó la señora O'Brien, hasta tanto el Departamento de Asuntos del Consumidor (el DACo) resolviera la controversia presentada ante su consideración por el Sr. Víctor M. Vedovato, su esposa, la Sra. Shari Vedovato (matrimonio Vedovato o los apelados) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales (SLG) compuesta por ambos.

Por los fundamentos, que expondremos a continuación, **confirmamos** la sentencia apelada.

I.

El 14 de junio de 2021, la señora O'Brien presentó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria y cumplimiento específico de contrato en contra del matrimonio Vedovato.¹ En síntesis, alegó que contrató a Puerto Rico Sotheby's International Realty (PRSIR) como corredora de bienes raíces para que gestionara la promoción y venta de su residencia principal ubicada en 357 Dorado Beach East, Dorado, Puerto Rico y que por medio de sus respectivos corredores de bienes raíces, el 7 de mayo de 2021, suscribió un *Purchase and Sale Contract* con el matrimonio Vedovato. Sostuvo que, mediante dicho contrato, se acordó como precio de compraventa del referido inmueble la suma de \$5,000,000.00 y el depósito de buena fe por la cantidad de \$500,000.00 que entregaron los apelados y el cual se mantendría depositado en la cuenta plica de PRSIR. Indicó, además, que el matrimonio Vedovato se obligó a cerrar la compraventa el 6 de junio de 2021, pero que incumplieron con dicha obligación, por lo que, según lo acordado, procedía cancelar el contrato y retener los \$500,000.00 entregado por los compradores. Específicamente, afirmó que toda vez que los apelados incumplieron con el plazo para comprar la propiedad, se canceló el contrato de compraventa y se activó la cláusula punitiva de retención de la suma de \$500,000.00 entregado como depósito de buena fe. Por estos motivos, le solicitó al TPI que declarara como correcta la acción presentada, así como el derecho de la apelante a retener la suma entregada a esta como adelanto por los apelados.

Luego de varios trámites procesales, el 25 de junio de 2021, a pesar de no ser propiamente parte del caso ante el TPI, Jova Enterprises, LLC h/n/c PRSIR, presentó una *Moción de Consignación*.²

¹ Véase, págs. 12-17 del apéndice del recurso. En la *Demanda*, la señora O'Brein presentó las siguientes causas de acción: (1) sentencia declaratoria; (2) cumplimiento específico; y, por último, (3) daños contractuales. Ahora bien, más adelante indicó que, en la alternativa, de no probarse las referidas causas de acción, procedía una causa de acción por daños y perjuicios extracontractuales presuntamente resultantes de la culpa y negligencia de los apelados al retirarse injustificadamente del *Purchase and Sale Agreement*. En atención a lo anterior, cabe precisar que la apelante se limitó a reclamar dichos daños, pero no los especificó.

² Véase, págs. 94-97 del apéndice del recurso.

En esencia, expresó que en vista de que la partes, a saber, el matrimonio Vedovato y la señora O'Brein, habían realizado reclamaciones solicitando el pago del depósito de buena fe que se acordó en el *Purchase and Sale Agreement*, anejaba el cheque oficial número 103120300043731 del Banco Popular por la suma de \$492,464.44 pagadero a la orden del Secretario del TPI de Bayamón junto con el recibo oficial de la consignación por parte de Secretaría del TPI de Bayamón.³ Además, aclaró que, del depósito de \$500,000.00 acordado por la señora O'Brien y el matrimonio Vedovato, PRSIR retiró la suma de \$7,535.56 autorizado por las partes para reconexión de energía eléctrica de la propiedad. Por último, le solicitó al TPI que aceptara la consignación como bien hecha y que liberara a PRSIR de ulterior responsabilidad y trámite en el caso.

Evaluada la solicitud de consignación de fondos, el 10 de octubre de 2021 y notificada el 12 de octubre de 2021, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual le concedió a las partes quince (15) días para que se expresaran en torno a la solicitud de consignación de fondos.⁴ Sin embargo, ese mismo día, emitió una segunda *Orden* declarando No Ha Lugar a la *Moción de Consignación*.⁵ A pesar de que las partes presentaron sus respectivas posturas en cuanto a dicha solicitud de consignación de fondos⁶, el TPI no emitió una Orden posterior expresando su determinación en cuanto a dichos escritos.⁷

Posteriormente, el 4 de noviembre de 2021, los apelados presentaron una *Moción de Desestimación y/o Paralización de los*

³ Íd., pág. 97.

⁴ Íd., pág. 104.

⁵ Íd., pág. 105.

⁶ Íd., págs. 108-113 y págs. 188-193.

⁷ Toda vez que el TPI nunca emitió una Orden posterior a los escritos de las partes expresándose en torno a la consignación del depósito de buena fe, el 2 de febrero de 2022, los apelados presentaron una *Moción Urgente en Solicitud de Orden* solicitándole al TPI que se expresara en torno a dichos escritos y que ordenara el retiro del dinero consignado para que se depositara nuevamente en la cuenta de plica de PRSIR hasta tanto el DACo tomara una determinación sobre los asuntos ante su consideración. Argumentaron, que procedía lo antes mencionado toda vez que el TPI nunca había autorizado la consignación de los fondos y era el DACo quien tenía jurisdicción para atender la controversia del presente caso. En respuesta, el 9 de marzo de 2022, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual indicó que como se había presentado una apelación ante el Tribunal de Apelaciones, se paralizaron todos los procesos ante el TPI y no podía tomar ninguna determinación en cuanto a la consignación de fondos que hizo PRSIR.

Procedimientos.⁸ En esencia, indicaron que, habían presentado una querrela⁹ ante el DACo con núm. SAN-2021-0009172 el 11 de junio de 2021, es decir, previo a la radicación del presente caso ante el TPI, en la cual reclamaron la devolución del depósito de buena fe que se le entregó a PRSIR y a su corredora, la Sra. Oriana Juvelier (señora Juvelier) y solicitaron la nulidad del *Purchase and Sale Agreement*. Por este motivo, razonaron que el DACo era el organismo con jurisdicción primaria para atender la controversia y, en consecuencia, el TPI carecía de jurisdicción para atender la demanda presentada. Además, añadieron que debido a que en el TPI se estaba ventilando el mismo asunto que se estaba dilucidando en el DACo, se podrían generar determinaciones encontradas lo cual conllevaría a una clara violación al concepto de multiplicidad de pleitos prohibido en nuestro ordenamiento jurídico. Ello, toda vez que los resultados del pleito ante el DACo podrían incidir sustancialmente sobre el asunto que se plantea en el presente caso.

En virtud de lo antes expuesto, le solicitaron al TPI a que desestimara el pleito o que, en la alternativa, paralizara el caso hasta que el DACo resolviera la controversia sometida ante su consideración.

En desacuerdo, el 24 de noviembre de 2021, la señora O'Brien presentó una *Oposición a Moción de Desestimación y/o Paralización de los Procedimientos*.¹⁰ En primer lugar, resaltó que donde único se encuentran presentes las partes que suscribieron el contrato de compraventa objeto de esta controversia es en el TPI toda vez que ella no es parte del procedimiento administrativo ante el DACo. Por esta razón, argumentó que no es posible que el DACo pueda adjudicar o resolver la nulidad del contrato de compraventa con la ausencia de una parte indispensable. Por último, insistió en que el DACo no tenía

⁸ Íd., págs. 201-216.

⁹ Dicha querrela se radicó al amparo de la Ley Núm. 10-1994, según enmendada, mejor conocida como *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico*, 20 LPRa sec. 3025 *et seq.*

¹⁰ Íd., págs. 313-322.

jurisdicción exclusiva sobre la presente controversia y tampoco se desprendía de la solicitud de desestimación de los apelados que el TPI carecía de jurisdicción sobre la materia. Por consiguiente, concluyó que el TPI tenía jurisdicción para atender las causas de acción que presentó en su demanda. De igual forma, señaló que el dinero que se reclamó en ambos foros está consignado en la Unidad de Cuentas del TPI y esto hacía aún más prudente el ejercicio de la jurisdicción del TPI para atender la controversia. A estos efectos, solicitó que se denegara la moción de desestimación y que se continuaran los procedimientos en el presente caso.

Evaluadas ambas posturas, el 2 de febrero de 2022 y notificada el 3 de febrero de 2022, el TPI emitió una *Sentencia* mediante la cual paralizó administrativamente el presente caso sin perjuicio, hasta tanto el DACo resolviera la controversia presentada ante su consideración por el matrimonio Vedovato.¹¹ Específicamente, señaló que conforme al Art. 23 de la Ley Núm.10-1994, 20 LPRA sec. 3046, el DACo era la agencia con jurisdicción para atender las controversias que surjan, entre otras cosas, por violaciones de parte de agencias y corredores de bienes raíces. Además, resaltó, que particularmente el Art. 31 de la Ley Núm.10-1994, 20 LPRA sec. 3054 y la jurisprudencia, provee para que el DACo resuelva las controversias presentadas por los esposos Vedovato en contra de PRSIR y la señora Juvelier. Finalmente, concluyó que, aunque también tiene la facultad y jurisdicción para atender la presente controversia por existir una jurisdicción primaria concurrente en cuanto a dicho asunto, la acción ante el DACO se presentó primero y resolvería la controversia principal planteada por la apelante ante el TPI, por lo que procedía darle deferencia al foro administrativo.

Aun inconforme, el 7 de marzo de 2022, la señora O'Brien compareció ante nos mediante el recurso de epígrafe y formuló los señalamientos de error siguientes:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a atender la disputa en trámite y, como

¹¹ Íd., págs. 2-11.

consecuencia, dictar sentencia y ordenar la paralización administrativa del litigio.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al, *sub silentio*, aplicar la doctrina de agotamiento de remedios administrativos.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al, *sub silentio*, aplicar la doctrina de jurisdicción primaria.

Atendido el recurso, el 9 de marzo de 2022, emitimos una *Resolución* mediante la cual le concedimos a la parte apelada hasta el 7 de abril de 2022 para presentar su alegato en oposición. El matrimonio Vedovato solicitó prórroga para presentar su alegato y esta se le concedió. Oportunamente, el 22 de abril de 2022, los apelados comparecieron mediante un *Alegato en Oposición a Apelación* y negaron que el TPI hubiese cometido los errores que la señora O'Brien le imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración. Veamos.

II.

-A-

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2, es aquella que le permite a una parte solicitar la desestimación de una acción que ha sido presentada en su contra cuando es evidente de las alegaciones que alguna de las defensas afirmativas prosperará. *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559,569 (2001). En particular, la referida regla establece varias defensas privilegiadas que pueden ser presentadas en cualquier momento, mediante moción debidamente fundamentada. Esa solicitud deberá basarse en uno de los siguientes fundamentos: (1) **falta de jurisdicción sobre la materia o persona**, (2) insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, (3) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o (4) dejar de acumular una parte indispensable. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al.*, 205 DPR 1043, 1066 (2020).

Por otra parte, tener jurisdicción sobre la materia se refiere a la capacidad del Tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal en particular. *Rodríguez Rivera v. De León Otano*, 191 DPR 700, 708 (2014). Dicha jurisdicción no puede otorgarse a las partes y el tribunal tampoco puede abrogársela. Íd. Únicamente el Estado, a través de sus leyes, puede otorgar o privar de jurisdicción sobre la materia a un tribunal. Íd.

A tono con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los tribunales “debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción”, por lo que tenemos la indelegable labor de auscultarla, incluso cuando ello no se nos haya planteado. *Cordero et al. v. ARPe et al.*, 187 DPR 445, 457 (2012). Así pues, “las cuestiones jurisdiccionales deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo”. Íd, pág. 856. Ello, ya que los tribunales no tenemos discreción para asumir jurisdicción donde no la tenemos. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015). Así pues, cuando se haga una determinación sobre falta de jurisdicción, la demanda debe desestimarse sin entrar en los méritos de la cuestión ante sí. *González Santos v. Bourns P.R., Inc.*, 125 DPR 48, 63 (1989).

-B-

La jurisdicción es la autoridad que posee un tribunal o un foro administrativo para considerar y adjudicar determinada controversia o asunto. *Pérez López y Otros v. CFSE*, 189 DPR 877,882 (2013). De conformidad con nuestro ordenamiento jurídico, los tribunales de Puerto Rico son de jurisdicción general. Específicamente, la norma general establece que los tribunales pueden atender cualquier causa de acción que presente una controversia propia para adjudicación, a menos que no tengan jurisdicción sobre la materia. *Rodríguez Rivera v. De León*, supra, pág. 708. Por su lado, una agencia administrativa solo tiene los poderes que han sido otorgados expresamente por su ley habilitadora y aquellos que sean indispensables para llevar a cabo sus

deberes y responsabilidades. *ECP Incorporated v. OCS*, 205 DPR 268, 277 (2020). Sin embargo, existen instancias en las que ambos, los tribunales y las agencias, poseen la facultad para atender en un mismo asunto y es aquí donde la doctrina de jurisdicción primaria juega un rol importante. *CBS outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 DPR 391, 403 (2010).

La doctrina de jurisdicción primaria es parte de las normas de autolimitación reconocidas en nuestro ordenamiento jurídico. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 102 (2020). Dicha doctrina delimita cual foro, a saber, el administrativo o el judicial, posee la facultad inicial de adjudicar y atender un asunto en particular. Íd. Así pues, la jurisdicción primaria no tiene que ver con el momento o la ocasión de la revisión judicial de la acción administrativa, sino con el foro que atenderá la controversia en primera instancia. Íd.

Ahora bien, la doctrina de jurisdicción primaria tiene dos vertientes, a saber: (1) la jurisdicción primaria exclusiva o estatutaria; y (2) la jurisdicción primaria concurrente. Íd. La vertiente de jurisdicción primaria exclusiva aplica cuando la ley habilitadora de la agencia dispone expresamente que es la agencia quien tiene facultad para resolver la controversia en primera instancia. Íd., pág.103. En cambio, la vertiente de jurisdicción primaria concurrente se manifiesta cuando el foro judicial y el administrativo comparten la facultad para atender un mismo asunto. *Rodríguez Rivera v. De León Otano*, supra, pág. 710. Al aplicar la doctrina de jurisdicción primaria concurrente, los tribunales, por deferencia, aplazan las causas de acción ante su consideración y las refieren al foro administrativo para que se puedan obtener los beneficios que se derivan de la interacción con el foro especializado. Íd. El fundamento de esta vertiente estriba en la deferencia judicial que merecen las agencias administrativas considerando su preparación, especialización, pericia y conocimiento para atender determinados asuntos. Íd.

Por lo tanto, el Tribunal ha establecido que la deferencia al foro administrativo no es automática. Consecuentemente, el Tribunal de Primera Instancia deberá considerar cuán necesario y conveniente es abstenerse en ese caso particular y referirlo para adjudicación por la agencia. Sobre este particular, el Tribunal Supremo ha establecido lo siguiente:

No obstante lo anterior, hemos indicado que la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria concurrente no es automática. Esta vertiente no debe aplicarse “cuando la naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado destacan que no se presentan cuestiones de derecho que exijan el ejercicio de discreción y de peritaje administrativo. En otras palabras, cuando la cuestión que se plantea es “puramente judicial”. *CBS outdoor v. Billboard One, Inc.*, supra, pág. 406.

Ahora bien, al no existir una formula precisa para determinar en qué circunstancias será aplicable o no alguna excepción de la doctrina de jurisdicción primaria concurrente, el Tribunal de Primera Instancia tiene el deber de sopesar los factores y circunstancias que apuntan a permitir que sea el foro administrativo que dilucide inicialmente la controversia o asunto. *Íd.*, pág. 407. Entre los factores a considerar se encuentran los siguientes: (1) el peritaje de la agencia sobre la controversia; (2) la complejidad técnica o especializada de la controversia; (3) la conveniencia o necesidad de una adjudicación rápida; (4) la conveniencia de utilizar técnicas más flexibles de adjudicación; (5) lo adecuado del remedio administrativo. *Íd.*

-C-

La doctrina de agotamiento de remedios administrativos, así como la doctrina de jurisdicción primaria, son normas de autolimitación judicial que pretenden lograr que las reclamaciones sometidas inicialmente a la esfera administrativa lleguen al foro judicial en el momento apropiado. *Moreno Ferrer v. Junta Reglamentadora del Cannabis Medicinal*, 2022 TSPR 64, 209 DPR ____ (2022). Su propósito principal es evitar una intervención judicial innecesaria y a destiempo que tienda a interferir con el cauce y desenlace normal del procedimiento administrativo. *Íd.* Dicha doctrina se circunscribe a que

los tribunales, discrecionalmente, se abstenga de revisar la actuación de una agencia hasta tanto la parte afectada por dicha situación agote todos los remedios administrativos disponibles, de manera tal, que la determinación administrativa refleje la postura final de la agencia. *Colón Rivera, et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1057 (2013).

De ordinario, su aplicación se realiza en aquellos casos en los cuales una parte que instó o tiene instada una acción ante una agencia administrativa, acude luego a un tribunal sin antes haber completado todo el trámite administrativo. Íd. pág. 1058. Es decir, “[e]l agotamiento de remedios presupone la existencia de un procedimiento administrativo que comenzó, o que debió haber comenzado, pero que no finalizó porque la parte concernida recurrió al foro judicial antes de que se completase el referido procedimiento administrativo”. J. Echevarría Vargas, *Derecho Administrativo Puertorriqueño*, 4ta ed. rev., San Juan, Ed. SITUM, 2017, pág. 71.

-D-

En Puerto Rico, el negocio de bienes raíces y la profesión de corredor están regulados por la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, 20 LPRA sec. 3025 *et seq.*, mejor conocida como *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico* (Ley Núm. 10-1994). Así pues, dicho estatuto establece un estricto cuerpo reglamentaria con el fin de beneficiar, y, a su vez proteger, tanto a los consumidores como a los corredores, vendedores o empresas dedicadas al negocio de bienes raíces. *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, 180 DPR 340, 362 (2010).

Ahora bien, a fines de cumplir con tal encomienda, el Art. 23 de la Ley Núm. 10-1994¹², 20 LPRA sec. 3046, le confirió a EL DACO la facultad de supervisar el negocio de bienes raíces en Puerto Rico y la

¹² El inciso (g) de dicho artículo, dispone que las disposiciones que se incluyen en dicho artículo no limitarán a que las acciones en contra de los corredores, vendedores, o empresa de bienes raíces se puedan también presentar ante un tribunal competente.

venta en Puerto Rico de bienes raíces ubicados fuera de su jurisdicción territorial. De este modo, EL DACO quedó facultado para, entre otras cosas, investigar las violaciones a la ley, considerar y adjudicar las querellas relacionadas con las actividades de los corredores, vendedores o empresas de bienes raíces y orientar al público sobre los remedios y las protecciones legales disponibles. Íd.

Por otra parte, entre los actos o prácticas reguladas por la Ley Núm. 10-1994, a los corredores y empresas de bienes raíces, se le prohíbe incurrir, o inducir a otra persona a incurrir, en cualquiera de los actos o prácticas que se enumeran en el Art. 31 de dicha ley. Entre lo pertinente, dicho artículo desglosa las siguientes prácticas prohibidas:

[...]

(2) Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes.

[...]

(11) 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 omita 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.

[...]

(17) Ocultar deliberadamente información esencial sobre las condiciones de una propiedad, con el ánimo de inducir a una de las partes a concluir la transacción en unos términos que, de conocerlos, no hubiese realizado la transacción o pagado un precio menor.

[...]

(18) No notificar y orientar al propietario previo a la firma del contrato de corretaje y al prospecto comprador previo al otorgamiento de un contrato de opción o compraventa por escrito y como parte del mismo, sobre la necesidad y conveniencia de realizar una inspección física de la propiedad por un profesional, debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El propietario o el prospecto comprador certificará con su firma que ha recibido la orientación de parte del corredor.

III.

En su recurso, la apelante sostiene que incidió el TPI al no atender su reclamo en la demanda y ordenar la paralización administrativa del litigio hasta que el DACo resolviera la controversia presentada ante su consideración. Argumentó que al así proceder incidió el TPI, toda vez que aplicó *sub silentio* tanto la doctrina agotamiento de remedios administrativos como la doctrina de jurisdicción primaria, lo cual, según su contención, constituye un error. No le asiste la razón. Veamos.

Como cuestión de umbral, destacamos que los hechos en el caso de autos no versan sobre la revisión judicial de una determinación del DACo ante el Tribunal de Apelaciones en la que se requiere agotar los remedios administrativos como paso previo a la revisión judicial, sino que el asunto ante nuestra consideración trata de la presentación casi simultánea de un asunto en la cual ambos foros tienen jurisdicción sobre la materia. Sin embargo, la acción se presentó ante el DACo primero.

En el caso que nos atañe, los apelados presentaron una querrella **ante el DACo el 11 de junio de 2021** al amparo de la Ley Núm.10-1994. En dicha querrella, el matrimonio Vedovato solicitó la nulidad del *Purchase and Sale Agreement* toda vez que dicho contrato presuntamente contenía cláusulas contrarias a la Ley Núm.10-1994 y por entender que su consentimiento había sido viciado por ambigüedades y mala fe en la contratación por parte de PRSIR y la Sra. Juvelier. Por este motivo, de igual forma, reclamaron la devolución de \$500,000.00 por concepto de depósito de buena fe que habían sido depositados en la cuenta de plica de PRSIR. Cabe precisar que la

referida querrela fue exclusivamente en contra de PRSIR y la señora Juvelier, corredora de bienes raíces que representó a la parte vendedora en la venta de la propiedad inmueble ubicada en Dorado. Los apelados omitieron incluir a la señora O'Brien como parte del pleito ante el DACo a pesar de que el contrato objeto de la controversia se suscribió entre ambas partes.

Tres días después, **el 14 de junio de 2021**, la señora O'Brien presentó una ***Demanda ante el TPI*** reclamando el cumplimiento específico del *Purchase and Sale Agreement*, daños contractuales, o en la alternativa, daños extracontractuales y finalmente, la devolución de los \$500,000.00 antes descritos. Sin embargo, resaltamos que dicha demanda fue en contra del matrimonio Vedovato y no en contra la PRSIR o la señora Juvelier a pesar de que estos últimos eran los que tenían depositados los \$500,000.00 en su cuenta de plica. Posteriormente, PRSIR consignó la precitada cantidad en la Unidad de Cuentas del TPI sin autorización previa del juez que precedía el caso. A pesar de que PRSIR luego presentó una moción para que el Tribunal aceptara la consignación como bien hecha, este último la declaró No Ha Lugar.

Conforme al precitado derecho, no cabe duda de que el DACo tiene la facultad para supervisar el negocio de bienes raíces en Puerto Rico y la venta en Puerto Rico de bienes raíces ubicados fuera de su jurisdicción territorial. Art. 23 de la Ley Núm. 10-1994, *supra*. De igual forma, el DACo quedó facultado para, entre otras cosas, investigar las violaciones a la ley, considerar y adjudicar las querellas relacionadas con las actividades de los corredores, vendedores o empresas de bienes raíces y orientar al público sobre los remedios y las protecciones legales disponibles. Íd. Sin embargo, su jurisdicción sobre estos aspectos no es exclusiva. El referido artículo en su inciso (g), expone que las disposiciones que se incluyen en dicho artículo no limitarán a que las acciones en contra de los corredores, vendedores, o empresa de bienes raíces se puedan también presentar ante un tribunal competente.

Dicho esto, podemos concluir que existe una jurisdicción primaria concurrente que provee para que ambos foros, tanto el DACo como el TPI, atiendan las causas de acción que presentó la señora O'Brien y el matrimonio Vedovato. Ahora bien, si bien es cierto que ambos foros pueden atender las controversias antes descritas, también debemos considerar que permitir que ambos procesos se ventilen simultáneamente sería ir en contra de nuestro ordenamiento procesal civil que rechaza la adjudicación por dos foros de una misma controversia para evitar sujetar a las partes a resultados incompatibles provenientes de distintos foros.

Consecuentemente, puesto que en ambos foros se está dilucidando el mismo asunto y tomando en consideración de que el asunto se presentó primero en el DACo y que lo que determine este último sobre lo de la nulidad del contrato puede afectar sustancialmente el resultado del caso ante la consideración del TPI, forzoso es concluir que el TPI no erró al ordenar la paralización administrativa del litigio hasta que el DACo resolviera la controversia presentada ante su consideración. Es decir, se deben continuar lo procedimientos en el DACo conforme el ordenamiento jurídico vigente. Entiéndase, contando con todas las partes indispensables para una correcta adjudicación de la controversia.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* emitida el 2 de febrero de 2022 y notificada el 3 de febrero de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

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