

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I (OATA-2022-066)

CELIA VIRELLA

Recurrida

v.

ROTONDA Y/O BRITO
DEVELOPMENT GROUP;
ALEJANDRO BRITO
ZUBIZARRETA REP. DE
BRITO DEVELOPMENT
GROUP; ROTONDA LLC

Recurrente

KLRA202100405

Revisión Administrativa
procedente del
Departamento de Asuntos
del Consumidor

Caso Núm.:
SAN-2020-0006488

Sobre:
Compraventa de Vivienda
a Desarrollador (Ley
Núm. 130 de 1967, según
enmendada)

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero¹.

Candelaria Rosa, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2022.

Comparece Rotonda LLC (Rotonda o la recurrente) mediante el recurso de Revisión Judicial de epígrafe y nos solicita que revoquemos una *Resolución* notificada y archivada en autos el 27 de mayo de 2021 por el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO).

En virtud del referido dictamen, el DACO decretó la resolución del *Contrato Uniforme de Compraventa*, así como la devolución de \$10,000.00 a Celia Virella Martínez (la recurrida o señora Virella) correspondientes a un depósito en un contrato de compraventa, por considerar que la pérdida de empleo constituyó un evento de fuerza

¹ Debido a que, desde el 13 de marzo de 2022, el Hon. Misael Ramos Torres dejó de ejercer funciones como Juez del Tribunal de Apelaciones, mediante OATA-2022-066 se designó en su sustitución al Hon. Ricardo G. Marrero Guerrero para entender y votar en el recurso de epígrafe.

mayor que excusa el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Revocamos.

El 26 de enero de 2019, la señora Virella otorgó un contrato de compraventa con Rotonda en el cual se obligó a comprar una vivienda de nueva construcción por el precio de \$339,000.00, el cual sería financiado mediante un préstamo hipotecario que obtendría la parte recurrida. Al momento de otorgar el contrato, la señora Virella pagó \$10,000.00 como depósito.

En julio de 2019, la recurrida alegó que fue cesanteada de su trabajo, por lo que se personó a la oficina de ventas de Rotonda para solicitar la cancelación del contrato de compraventa y la devolución del depósito prestado. Allí se le orientó que debía solicitarla por escrito y exponer las razones. Así lo hizo la recurrida.

El 13 de marzo de 2020, la señora Virella presentó en el DACO la querrela núm. SAN-2020-0006488 contra Rotonda, y solicitó la devolución íntegra del depósito. Por su parte, el 30 de septiembre de 2020, Rotonda presentó su *Contestación a la Querrela*. En síntesis, alegó que actuó de buena fe y que, conforme al contrato, la devolución del depósito es improcedente.

Posteriormente, el 27 de mayo de 2021, el foro administrativo emitió la *Resolución* recurrida, mediante la cual formuló las siguientes determinaciones de hecho como resultado de la Vista Administrativa celebrada virtualmente el 27 de enero de 2021:²

[...]

7. La parte querellante no hizo ninguna gestión para obtener el financiamiento necesario para la compraventa de la vivienda objeto de esta querrela.

² Véase *Apéndice II del Recurso*, págs. 26-27.

[...]

9. La cláusula 30 (d) del “Contrato Uniforme de Compraventa” dispone que:

30) Mediante debida notificación escrita, remitida por correo certificado o personalmente, con acuse de recibo en cada caso, el COMPRADOR podrá resolver este Contrato en cualquiera de los siguientes casos:

[...]

d) Si por fuerza mayor, acto de dios [sic], caso fortuito o por incumplimientos de la vendedora, se le imposibilita al comprador cumplir con los términos y condiciones de este Contrato a pesar de haber actuado con toda diligencia, prontitud y buena fe.

10. La cláusula 9(e) del “Contrato Uniforme de Compraventa” le advierte al COMPRADOR que la VENDEDORA podrá deducir y retener el depósito entregado por el COMPRADOR, sin la necesidad de que la VENDEDORA tenga que probar daños u otros requisitos, y cuando el COMPRADOR decida resolver este Contrato sin mediar incumplimiento de la VENDEDORA, o cuando la VENDEDORA elija terminarlo por la culpa, negligencia o algún incumplimiento del COMPRADOR, o la falta de pre cualificación del COMPRADOR para financiamiento hipotecario, la cantidad que resulte de la aplicación de los porcentajes que se desglosan en los subpárrafos (i), (ii), (iii) y (iv) subsiguientes, dependiendo del Precio de Compraventa pactado en este Contrato.

11. Al tener la vivienda objeto de la querrela un precio de venta de \$339,000.00, la cantidad que pudiera ser deducida y retenida por la Vendedora según descrito en el párrafo precedente sería del 4% del precio o \$13,560.00.

[...]

Así las cosas, el 14 de junio de 2021, Rotonda presentó *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales*. El DACO no actuó sobre la *Reconsideración*. Inconforme, la recurrente compareció ante este Tribunal de Apelaciones en solicitud de revisión judicial y señaló los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR AL DETERMINAR QUE A ESTE CASO ES APLICABLE LA FIGURA DE FUERZA MAYOR.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL DACO AL DETERMINAR QUE EL RIESGO DE FALTA DE CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA COMPRADORA RECAE SOBRE LA PARTE VENDEDORA.

El 7 de septiembre de 2021, la parte recurrida presentó su *Oposición a Solicitud de Revisión sobre Determinación Administrativa*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

El estándar de revisión judicial aplicable a las decisiones del DACO, se realiza en virtud de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, 3 LPRA sec. 9601 *et seq.* A esos efectos, la LPAU dispone que la revisión judicial se circunscribe a evaluar: (1) si el remedio concedido por la agencia es el adecuado; (2) si las determinaciones de hechos están sostenidas por la evidencia sustancial que surge de la totalidad de expediente; y (3) si las conclusiones de derecho son correctas, para cuyo escrutinio el foro revisor no tiene limitación alguna.

Por tanto, la evaluación de las determinaciones de la agencia administrativa con funciones adjudicativas es de carácter limitado. Lo anterior implica que sus decisiones merecen nuestra mayor deferencia judicial; siempre y cuando, sus decisiones sean afines con la implantación de la política pública que se le ha delegado y que requiera un alto grado de especialización o control de recursos y competencias institucionales. *Cruz Negrón v. Adm. de Corrección*, 164 DPR 341, 357-358 (2005).

Las determinaciones de hechos del ente administrativo se sostendrán si se basan en la evidencia sustancial que obra en el

expediente, considerado en su totalidad. A esos fines, evidencia sustancial es aquella relevante que una mente razonada podría entender adecuada para sostener una conclusión. *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 186-187 (2009), que sigue lo establecido en *Ramírez v. Depto. de Salud*, 147 DPR 901, 905 (1999), y *Hilton Hotels v. Junta de Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 887 (1953). Si la decisión recurrida es razonable y se sostiene con la evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo, procede su confirmación.

Por otro lado, las conclusiones de derecho serán revisables en todos sus aspectos por el foro revisor. Claro está, aunque los tribunales, como concedores del Derecho, no tenemos que dar deferencia a las interpretaciones de las normas jurídicas que hacen las agencias administrativas, es norma reiterada que no podemos descartar livianamente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. Por el contrario, debemos dar gran peso y deferencia a las interpretaciones que los organismos administrativos hacen de las leyes y reglamentos que administran. Incluso, en los casos dudosos, y aun cuando pueda haber una interpretación distinta de las leyes y reglamentos, “la determinación de la agencia merece deferencia sustancial”. *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1002-1003 (2011).

Así pues, el tribunal revisor podrá intervenir con los foros administrativos cuando la decisión adoptada no está basada en la evidencia sustancial, o se ha errado en la aplicación de la ley, o cuando la actuación es arbitraria, irrazonable, ilegal o afecta derechos fundamentales. *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 179 (2012); *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo, supra*.

La Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, 17 LPRA sec. 501 *et seq.* (Ley Núm. 130) y 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 del 16 de septiembre de 1977 (Reglamento Núm. 2268), regulan el desarrollo y la venta de vivienda en las urbanizaciones y proyectos de viviendas múltiples de nueva construcción, como el de autos.

La Ley Núm. 130, 17 LPRA sec. 510, dispone que, si se le niega el financiamiento al comprador para la compra de la vivienda, este puede solicitar la resolución del contrato, y el urbanizador estará obligado a devolver el depósito en su totalidad o una parte sustancial de él, salvo que pueda demostrar que la causa alegada por el comprador es injustificada e imputable a éste. Sin embargo, en cualquiera de las instancias que produzcan la resolución del contrato, las partes han de atenerse a las consecuencias descritas en el acuerdo de compraventa, las que han de ajustarse a lo dispuesto en la Ley Núm. 130, *supra*.

Además, el Reglamento Núm. 2268 expresamente dispone:

Sec. 15- Causas para la Resolución de los Contratos de Compraventa o Promesa de Compraventa por Parte del Comprador

[...]

3. Si se le notificara por el urbanizador y/o constructor, o por cualquier 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 el préstamo. En este caso, el comprador podrá retirar íntegramente la cantidad pagada en anticipo, depósito u opción mediante solicitud escrita, anejando la denegatoria de pre cualificación al

Desarrollador o Constructor mediante correo certificado o mediante notificación personal.

[...]

Una vez vencido el plazo de treinta (30) días calendario, la parte compradora no podrá tener a su disposición como causa que motiva la resolución del contrato de compraventa o promesa de compraventa el no haber pre cualificado para el préstamo de financiamiento por el precio pactado cuando omitió pre cualificarse antes de contratar o en el plazo de treinta (30) días calendarios posteriores a la firma del contrato de compraventa.

5. Si por fuerza mayor o caso fortuito no fuese posible cumplir con los términos del contrato.

[...]

7. Cuando el contrato se resuelva por la causa núm. 3, el urbanizador y/o constructor podrá deducir y retener las cantidades en anticipos conforme los parámetros establecidos en la Sección 14.18 (d) (1), (2), (3) y (4).

Por otra parte, la jurisprudencia que ha interpretado la Ley Núm. 130, *supra*, reconoce la autonomía de las partes para establecer las cláusulas y condiciones que han de regir la compraventa de la vivienda, siempre que se amolde al modelo legislativo. *Hernández v. Méndez & Assoc. Dev. Corp.*, 105 DPR 149, 153, 156 (1976); *Levitt & Sons of PR, Inc. v. DACO*, 105 DPR 184, 191-192 (1976).

La tradición civilista establece que nadie responde por los sucesos imprevistos ni los inevitables. Art. 1058 del Código Civil, 31 LPR Sec. 3022. “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 2994 del Código Civil, 31 LPR Sec. 2994. Lo anterior presupone que, una vez la voluntad de los contratantes se recoge en un contrato válido, genera derechos y obligaciones vinculantes a estos. Es a partir de ese momento que lo pactado produce obligaciones con fuerza de ley entre los contratantes, por lo que estarán

obligados al cumplimiento de los expresamente acordado. Como es sabido, ni los tribunales de justicia pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó hacer mediante contrato. No obstante, esto está supeditado a que el contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345, 351 (1984).

De acuerdo con la jurisprudencia, la fuerza mayor es el “acontecimiento que no hemos podido precaver ni resistir; como por ejemplo la caída de un rayo, el granizo, la inundación, el huracán, la irrupción de enemigos, el acontecimiento de ladrones”; por caso fortuito se entiende que es “el suceso inesperado o la fuerza mayor que no se puede precaver ni resistir”, tales como inundaciones, incendios, violencias, etc. *Vidal & Cía., S. en C., v. Am. R. R. Co.*, 28 DPR 204, 210 (1920); *OEG, DACO. v. Rivera, Cintrón*, 153 DPR 184, 192 (2001).

De otra parte, la cláusula *rebus sic stantibus* ha sido descrita como la fórmula de mayor aceptación entre las variadas teorías sobre la revisión de contratos por alteración de las circunstancias y representa un contrapeso a la rigidez y absolutismo de sostener a ultranza, en todo momento y circunstancia, la voluntad contractual de las partes establecida en el principio de *pacta sunt servanda*, dispuesto en el Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA Sec. 2994. *Casera Foods, Inc. v. ELA*, 108 DPR 850, 854 (1979). También se ha señalado que la cláusula *rebus sic stantibus* atempera la inflexibilidad y severidad del principio de *pacta sunt servanda* y permite a un tribunal que intervenga en aquellos contratos en los que se lacera la buena fe o se causaría una injusticia al obligar a una parte al cumplimiento específico. *BPPR v.*

Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 695 (2008). La cláusula *rebus sic stantibus* es, pues, una limitación al principio de libertad contractual.

Coop. Sabanera v. Casiano Rivera, 184 DPR 169, 174 (2011), n.6.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo la oportunidad de expresarse sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para modificar o rescindir un contrato por la vía judicial en *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 27-28 (2014), donde estableció la siguiente norma:

[...]

Permitir que una crisis económica, sin más, sirva como fundamento para ignorar la máxima *pacta sunt servanda* y aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* implicaría convertir la excepción en la norma, con la fatal consecuencia de crear caos e incertidumbre en las relaciones contractuales en nuestra jurisdicción.

Debido a que la situación económica adversa de la Isla nos afecta a todos, caracterizar la crisis actual como una circunstancia imprevisible y aplicar la doctrina conllevaría a que todos estuviéramos excusados de pagar nuestros hogares, automóviles, tarjetas de crédito y cualquier otra deuda en la que hayamos incurrido previo al advenimiento de la crisis económica en Puerto Rico.

[...]

Por lo tanto, resolvemos que la crisis económica, sin más, no puede considerarse como una circunstancia imprevisible, por lo que no puede servir como fundamento suficiente para que los tribunales procedan a modificar los términos de un Contrato mediante la cláusula *rebus sic stantibus*.

[...]

Por tanto, cuando solo se invoca como argumento la crisis económica o, como en este caso, la pérdida de empleo, con el fin de la aplicación de la doctrina aludida y el requisito fundamental de imprevisibilidad no está presente, entonces, se derrota cualquier pretensión en cuanto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, ya que los eventos descritos constituyen circunstancias previsible.

En el caso ante nos, el Contrato Uniforme de Compraventa suscrito entre las partes dispone, en lo pertinente:³

30. Mediante debida notificación escrita remitida por correo certificado o personalmente, con acuse de recibo en cada caso, el COMPRADOR podrá resolver este Contrato en cualquiera de los siguientes casos:

- (a) [...]
- (b) [...]
- (c) [...]
- (d) Si por Fuerza Mayor, Acto de Dios, caso fortuito o incumplimientos de la VENDEDORA, se le imposibilita al COMPRADOR el cumplir con los términos y condiciones de este Contrato a pesar de haber actuado con toda diligencia, prontitud y buena fe.
[...]

31. Mediante debida notificación escrita remitida al COMPRADOR por correo o personalmente la VENDEDORA podrá resolver este Contrato en cualquiera de los siguientes casos:

- (a) [...]
- (b) [...]
- (c) [...]
- (d) [...]
- (e) [...]
- (f) Si el COMPRADOR finalmente no cualifica para el financiamiento que pueda ser necesario para que pueda pagar totalmente el Precio de Compraventa.
[...]

32. Sujeto a las otras disposiciones sobre la retención o devolución del Depósito incluidas en este Contrato, en el caso de que este Contrato se resuelva o de por terminado por alguna de las causas indicadas en los incisos (a), (b), (c), (d) o (e) de su Sección 30, o lo dispuesto en el párrafo (d) o (h) de su Sección 31, se le devolverán íntegramente al COMPRADOR las cantidades que hubiese adelantado como Depósito. En caso de que este Contrato se resuelva o de por terminado por alguna de las causas indicadas en los incisos (a), (b), (c), (e), (f) o (g) de su Sección 31, y en cualquier otro caso en que la VENDEDORA lo resuelva por mediar un incumplimiento del COMPRADOR o su culpa o negligencia, la VENDEDORA retendrá para sí aquella parte del Depósito adelantado por el COMPRADOR que permite este Contrato sin la necesidad de probar daños.

³ Ap. VII, págs. 67-79.

Examinada la *Resolución* recurrida notamos que el DACO expresó lo siguiente para fundamentar la aplicación de la figura de fuerza mayor en el caso de autos:

[...]

Aunque de ordinario la falta de fondos no exime al deudor de su responsabilidad, tenemos que señalar que el evento que genera toda la situación fue la cesantía de la parte querellante. Su incapacidad de obtener un trabajo de la misma calidad que el anterior en un mercado laboral menguante, tras más de 12 años de depresión económica, el paso de los huracanes de 2017 y los terremotos que afectaron la isla. La parte querellante tuvo que recurrir a retirar fondos de su cuenta de retiro, poniendo en riesgo su estabilidad financiera en la vejez, para comprar un negocio con el cual intenta generar ingresos para su sustento. En aras del *pacta sunt servanda*, no podemos penalizar a una persona que obrando de buena fe es afectada por eventos fuera de su control.

[...]

A base del estado de derecho expuesto, resolvemos que la pérdida del empleo acontecida no constituye un caso de fuerza mayor o causa fortuita que, por imprevisible o inevitable, justifique la devolución del depósito con arreglo al acuerdo contractual. Además, surge de las determinaciones de hechos que “la parte querellante no hizo ninguna gestión para obtener el financiamiento necesario para la compraventa de la vivienda objeto de esta querrela”, lo que a su vez hace inaplicable la cláusula 30(d) del Contrato Uniforme de Compraventa por no haber actuado la señora Virella con diligencia, prontitud y buena fe. Resaltamos, al respecto, que la señora Virella no perdió su empleo hasta aproximadamente seis meses luego de que se firmara el contrato. En tal sentido, el DACO erró al razonar que aplicaba la figura de fuerza mayor y al decretar -en consecuencia- la

resolución del Contrato Uniforme de Compraventa, así como la devolución de los \$10,000.00 correspondientes al depósito prestado.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se revoca la *Resolución* del Departamento de Asuntos del Consumidor recurrida.

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

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