

LA POSTURA DEL JUEZ PRESIDENTE, HONORABLE FEDERICO
HERNÁNDEZ DENTON, SOBRE LOS DERECHOS DEL
CONSUMIDOR

ARTÍCULO

ROBERTA MARROCCO GUGLIETTA*
HÉCTOR RODRÍGUEZ MULET**

Introducción	1129
I. Análisis de la jurisprudencia suscrita.....	1131
por el juez Hernández Denton.....	1131
A. <i>Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.</i>	1131
B. <i>Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.</i>	1133
C. <i>Rivera v. A & C Development Corp.</i>	1135
D. <i>Berríos v. Tito Zambrana Auto, Inc.</i>	1137
E. <i>Costa, Piovanetti v. Caguas Expressway</i>	1140
F. <i>Rebollo v. Yiyi Motors</i>	1144
G. <i>Vélez v. Izquierdo</i>	1145
H. <i>Martínez v. DACO</i>	1147
I. <i>Martínez v. Rosado</i>	1149
J. <i>Muñoz v. Ten General</i>	1150
K. <i>Amieiro González v. Pinnacle Real Estate</i>	1152
L. <i>DACO v. Fcia. San Martín</i>	1154
M. <i>Medina Sánchez v. Swiss Chalet</i>	1157
N. <i>Ortíz Matías v. Mora Development Corp.</i>	1159

INTRODUCCIÓN

LA TRAYECTORIA PROFESIONAL DEL HONORABLE FEDERICO HERNÁNDEZ Denton ha estado matizada desde sus inicios por una defensa fervorosa de los derechos del consumidor puertorriqueño. Desde el umbral de su carrera como abogado, se perfilaba su especial interés por analizar los problemas particulares del consumidor en busca de su protección. En 1970, participó

* Bachillerato en Administración Comercial de la UIPR (1995), Maestría en Administración Comercial de la UIPR (1999), JD de la Universidad de Puerto Rico (2003). Actualmente funge como Director Ejecutivo de la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría.

** Juris Doctor de la Universidad LUISS en Roma, Italia (1999), Juris Doctor de la Universidad de Puerto Rico (2005). Actualmente funge como Asesora Jurídica de la Junta Examinadora de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría.

en la fundación del Instituto de Investigación de Problemas del Consumidor, organismo que dirigió hasta 1972. Un año después, se le encomendó la dirección de la antigua Administración de Servicios del Consumidor (ASERCO). Posteriormente, esta agencia fue refundada, otorgándosele amplios poderes y facultades, en ánimo de incrementar la protección gubernamental hacia el consumidor. El entonces licenciado Hernández Denton participó en esta gran transformación. A esta nueva agencia se le denominó como el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). El juez Hernández Denton fue Secretario de este departamento desde su origen hasta el 1977.¹

La jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico evidencia la labor del juez Hernández Denton como Secretario del DACO durante esa época.² Estos casos son un legado histórico de las arduas batallas que el juez Hernández Denton lideró a nombre y en beneficio del consumidor, así como en defensa de la política pública que inspiró la creación del DACO.

Resulta, pues, evidente que el tema de los derechos del consumidor ha tenido un especial arraigo en el crecimiento profesional del juez Hernández Denton, no solo como abogado, sino también como servidor público. De hecho, en su discurso del 21 de noviembre de 2013, en ocasión del Noveno Congreso del Consumidor celebrado por la Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el juez Hernández Denton se autodenominó como “aliado de los derechos del consumidor”.³

Ahora bien ¿qué impacto, si alguno, tuvo esta postura inicial del juez Hernández Denton en su rol como Juez Asociado y, posteriormente, como Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico? ¿Continuó siendo defensor de los derechos del consumidor desde el estrado? ¿Existe en sus decisiones judiciales un matiz fiscalizador hacia el comerciante?

Para contestar estas y otras interrogantes, nos proponemos analizar la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre los derechos del consumidor en las que el juez Hernández Denton intervino como Juez Ponente o expresó su criterio judicial de forma particular.

¹ Para más detalles sobre la biografía del honorable Federico Hernández Denton, véase *Hon. Federico Hernández Denton, Juez Presidente*, LA RAMA JUDICIAL DE PUERTO RICO, <http://www.ramajudicial.pr/sistema/supremo/biodenton.htm> (última visita 14 de febrero de 2014).

² Véase *Hernández Denton v. Western Pines Corp.*, 103 DPR 741 (1975). Véase también *Hernández Denton v. Quiñones Desdier*, 102 DPR 218 (1974).

³ Hon. Federico Hernández Denton, Juez Presidente, Discurso ante el Noveno Congreso del Consumidor en la Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado (21 de noviembre de 2013).

I. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA SUSCRITA POR EL JUEZ HERNÁNDEZ DENTON

A. *Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.*⁴

En esta decisión fueron consolidados varios casos sobre la misma controversia. Los demandantes (arrendatarios) suscribieron contratos de arrendamiento financiero (*lease*) con los demandados (arrendadores) para el uso y la posesión de vehículos de motor para fines comerciales. Los contratos eran típicos del arrendamiento de vehículo sin opción de compra; disponían las obligaciones del arrendatario respecto al vehículo y cómo se haría su entrega al final del término del contrato. Se aclaró que el arrendatario no era titular ni tendría otro derecho, título o interés sobre el vehículo arrendado, el cual le pertenecía a la parte arrendadora. Se estableció que, en caso de incumplimiento con el contrato, el arrendador efectuaría la reposición de la unidad y el arrendatario tendría que pagar el balance de lo pactado durante todo el término del contrato.

En cada caso consolidado, los arrendatarios utilizaron los vehículos y los entregaron voluntariamente antes de que culminara el término del contrato. En consecuencia, los arrendadores solicitaron el pago de los cánones que restaban por efectuarse hasta la culminación del arrendamiento, entre otras partidas. Ante la solicitud de pago, los arrendatarios presentaron las querellas contra sus respectivos arrendadores en el DACO.

El DACO resolvió que los contratos de arrendamiento financiero estaban comprendidos en la definición del contrato de venta al por menor a plazos que disponía la *Ley de ventas a plazos y compañías de financiamiento*.⁵ Según la *Ley de ventas condicionales*, el acreedor podía optar entre la reposición del artículo objeto de la venta condicional y la acción judicial de cobro de dinero.⁶ En este caso, el DACO dictaminó que, si el arrendador aceptó voluntariamente la entrega de los vehículos, no podía instar una acción de cobro de dinero por la diferencia del balance de la cuenta y la venta de la unidad.

En algunos de los casos, el Tribunal Superior confirmó al DACO. Otros casos llegaron al Tribunal Supremo mediante el recurso de certificación. Mediante opinión emitida por el juez asociado Corrada del Río, el Tribunal Supremo distingue la figura del arrendamiento financiero de lo que es una venta a plazos.⁷ Establece que dicha diferencia fue reconocida mediante la *Ley para regular los contratos de arrendamientos de bienes muebles*, aprobada luego de los hechos de

⁴ *Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.*, 143 DPR 186 (1997).

⁵ Ley de ventas a plazos y compañías de financiamiento, Ley Núm. 68 de 19 de junio de 1964, 10 LPRR §§ 731-793 (2004 & Supl. 2012).

⁶ Ley de ventas condicionales, Ley Núm. 61 de 13 de abril de 1916, 10 LPRR § 36(a) (1976 & Supl. 1995) (derogada 1996).

⁷ En esta ocasión el juez asociado Hernández Denton disintió con opinión escrita, a la cual se unió el juez asociado Negrón García. El juez asociado Fuster Berlingeri no intervino.

estos casos.⁸ En el transcurso del trámite legislativo para aprobar esta ley, se estableció que el arrendamiento financiero persigue un propósito distinto al que persigue la venta a plazos. La titularidad del vehículo, el monto pagado inicialmente y hasta los riesgos que corre la entidad financiera son distintos en uno y otro caso.

A la fecha de los casos, no había legislación que regulara el arrendamiento financiero, por lo que el Tribunal aplicó el principio de la autonomía contractual. Sin embargo, resolvió que los arrendadores no pueden recuperar los gastos administrativos relacionados con el arrendamiento en los que no incurrieron debido a la entrega voluntaria del vehículo. En virtud de ello, redujo la cláusula penal que ordena la aceleración de la deuda para que se le eliminen estos gastos de las cantidades debidas por los arrendatarios. Por tanto, se devolvieron los casos al Tribunal de Primera Instancia para que se determinara el monto de los gastos administrativos no incurridos.

En su opinión disidente, el juez Hernández Denton equiparó el arrendamiento financiero a la venta condicional. Indicó que el hecho de que el contrato de arrendamiento financiero sea atípico no significa que esté exento de toda la reglamentación protectora de los derechos del consumidor. Ante la ausencia de una ley especial que lo regule, este contrato debió ser analizado cuidadosamente para determinar su naturaleza.

Indicó el Juez, que la *Ley de ventas condicionales* fue enmendada para equiparar la entrega voluntaria del bien por el comprador con una reposición.⁹ Esto, para proteger a los consumidores que, siguiendo las indicaciones y promesas de los acreedores, entregaban voluntariamente las unidades para luego ser demandados en cobro de dinero. Posterior a la enmienda, la entrega voluntaria de la cosa impediría que el acreedor cobrara el balance restante del contrato. Por tanto, era clara la política pública en protección del consumidor contra la opresión de las entidades financieras en estas circunstancias. Además, razonó que, ante la ausencia de legislación especial, si el arrendamiento financiero disponía que el arrendatario pagara una cantidad sustancialmente equivalente al valor de la cosa, o en exceso de su valor, y el arrendatario tenía la opción de convertirse en dueño al finalizar el contrato, este acuerdo se trataba como una venta condicional.

Concluyó que, en todos los contratos de este caso, los arrendatarios hubieran tenido que pagar una suma en exceso del costo original de los vehículos arrendados. Añadió que no había prohibición alguna para que, al final del contrato, los arrendatarios adquirieran los vehículos cuando el arrendador intentara venderlos para recuperar el valor residual. En la opinión del Juez, se daban los dos requisitos para tratar el negocio como una venta condicional. En consecuencia, confirmaría al DACO.

⁸ Ley para reglamentar los contratos de arrendamientos de bienes muebles, Ley Núm. 76 de 13 de agosto de 1994, 10 LPRA §§ 2401-2426 (2004 & Supl. 2012).

⁹ *Class*, 143 DPR en las págs. 213-14.

La preocupación del Juez a favor de los derechos del consumidor es evidente cuando expresa que:

Los consumidores entendieron que con entregar la unidad se liberaban de la obligación. Las arrendadoras aceptaron sus vehículos y, luego de vender las unidades, les indicaron que debían pagar el remanente del costo del contrato. Los consumidores estaban sin vehículo y con la obligación de seguir pagándolos. *Nada nos parece más injusto.*¹⁰

En nuestra opinión, los contratos analizados por el Tribunal en este caso no son ventas condicionales, ya que ninguno disponía la opción para el traspaso de la titularidad del vehículo a los arrendatarios. Nos parece muy forzada la conclusión del Juez de que el arrendatario tenía la *opción* de convertirse en dueño al finalizar el contrato por el mero hecho de que no existía la prohibición de adquirir el vehículo cuando el arrendador intentara venderlo. En primer lugar, una prohibición de este tipo no tiene razón de ser para un arrendador a quien únicamente le interesa recuperar el valor residual del vehículo, por lo que le es indiferente la persona del comprador. En segundo lugar, una cosa es el ejercicio de un derecho de opción de compra previamente estipulado y otra es la posibilidad generalizada de comprar un bien en un proceso abierto al mercado. Si fuera correcto el razonamiento del Juez, en ausencia de una prohibición expresa de este tipo, todos los contratos de arrendamiento cumplirían con este requisito para ser considerados como ventas condicionales.

Las expresiones utilizadas por el Juez demuestran su preocupación por el consumidor, a quien visualiza como un sujeto indefenso en el mercado, incapaz de comprender el contenido de las obligaciones contractuales que estipula. Esta visión nos parece un tanto paternalista.

*B. Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*¹¹

La querellante acordó con la querellada la compra de una residencia en construcción. Antes de la entrega, la querellante inspeccionó la unidad e informó a la querellada una lista de defectos descubiertos. La querellada notificó a los compradores que algunos defectos fueron corregidos y que otros no constituían vicios de construcción conforme a la reglamentación vigente, por lo que no los atendió.

La querellante presentó una querrela ante el DACO para reclamar por los defectos de construcción previamente señalados e incluyó una reclamación por los daños y perjuicios causados por la falta de acción de la querellada. Mientras tanto, la querellante, citada por el banco para el otorgamiento de la escritura de compraventa, rehusó suscribir la escritura. Debido a ello, la querellada informó a la querellante un término para el otorgamiento de la escritura. Transcurrido el

¹⁰ *Id.* en la pág. 218.

¹¹ Quiñones v. San Rafael Estates, S.E., 143 DPR 756 (1997).

plazo, la querellada notificó la resolución del contrato y devolvió el pago del pronto entregado por la querellante, pero retuvo cierta cantidad.

En vista de lo sucedido, la querellante enmendó su querrela ante el DACO para solicitar el cumplimiento específico del contrato, la cantidad de \$20,000 por los daños y angustias mentales sufridas y la paralización de la venta de la vivienda hasta que se adjudicara finalmente la querrela.

El DACO determinó que solo cuatro de los defectos informados constituían vicios de construcción y que la actuación de la querellante al rehusarse a firmar la escritura de compraventa estuvo justificada, por lo que no procedía la resolución del contrato. Ordenó a la querellada el cumplimiento específico del contrato y concedió \$2,500 por los daños sufridos. Posteriormente, en reconsideración, la Secretaria Auxiliar de Asuntos Legales del DACO aumentó la partida concedida por los daños a \$7,500 e impuso \$1,000 de honorarios de abogado.

La querellada solicitó revisión ante el Tribunal Superior. Este foro resolvió que el DACO tenía facultad para conceder los remedios solicitados por la querellante. Sin embargo, redujo la partida de daños a \$1,250 y revocó la concesión de honorarios de abogado porque la querellada ni había entorpecido los procedimientos ni los había dilatado innecesariamente.

Mediante opinión emitida por el juez asociado Hernández Denton, el Tribunal Supremo estableció la facultad del DACO para conceder daños y perjuicios y los remedios que fueran necesarios en materia de construcción, facultad que poseía su precursora, la ASERCO.¹²

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 del negocio de la construcción)* dispone como práctica indeseable que el constructor deje de corregir cualquiera de los defectos de construcción dispuestos en dicho reglamento o aquellos determinados por el Secretario.¹³ Basado en ello, el Tribunal confirmó la facultad del DACO para conceder los daños, así como el aumento de la cuantía concedida en reconsideración toda vez que, al no tener disponible la residencia, la querellante tuvo que alquilar una propiedad por un año y cuatro meses. Además, tuvo que almacenar sus pertenencias personales de forma inadecuada por más tiempo del previsto. Asimismo, aclaró que el funcionario que atiende las reconsideraciones ante el DACO no necesariamente tiene que ser el oficial examinador que presidió la vista administrativa. Basta con que este funcionario esté facultado para ello por delegación del Secretario de la agencia.

Por último, restableció la imposición de honorarios de abogados debido a que el DACO no abusó de su discreción al imponerlos. Según razonó, la querellada pudo haber evitado el trámite administrativo si hubiera intentado conciliar

¹² El juez asociado Fuster Berlingeri emitió una opinión disidente.

¹³ Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico, Núm. 2268 (17 de agosto de 1977), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/2268.pdf>.

sus intereses con los de la querellante en lugar de resolver el contrato ante la reclamación de la querellante. El juez asociado Fuster Berlingeri disintió por entender que el DACO no tiene una delegación expresa de la legislatura para conceder daños.

En nuestra opinión, este caso tipifica el propósito por el cual se creó el DACO como agencia especializada para atender las querellas de los consumidores. Para cumplir con dicho propósito, el DACO tiene que contar con la autoridad para conceder los remedios necesarios para vindicar los derechos de los consumidores. De lo contrario, el consumidor no tendría disponible un foro capaz de atender adecuadamente todos sus reclamos, ya que tendría que bifurcar su causa de acción ante otro foro para obtener un remedio completo.

*C. Rivera v. A & C Development Corp.*¹⁴

La querellante adquirió de la querellada una residencia. Meses más tarde, el empañetado del techo de la residencia comenzó a desprenderse. La querellante informó a la querellada de este y otros defectos encontrados en la estructura. Al no recibir respuesta de la vendedora, la querellante presentó ante el DACO una querella por vicios de construcción.

Durante el procedimiento administrativo, las partes acordaron una transacción que fue aprobada por el DACO. De conformidad, la vendedora reparó parcialmente el empañetado del techo. Más tarde, surgió nuevamente el desprendimiento del empañetado del techo por lo que la querellante tuvo que desocupar la propiedad. Nuevamente, la querellante reclamó a la querellada el costo estimado de la reparación del techo más una partida por los daños y perjuicios sufridos. La querellada negó responsabilidad por los vicios.

En vista de lo anterior, la querellante solicitó la reapertura de su caso por la reparación defectuosa ante el DACO. La Agencia celebró la vista administrativa en la que testificaron la querellante y el jefe de la sección de construcción del DACO. Además, se presentaron los informes de inspección y las fotografías de los defectos.

El DACO determinó que la residencia se encontraba en estado de ruina funcional debido a que el empañetado se había desprendido o estaba por desprenderse en aproximadamente un ochenta y cinco por ciento del techo. Ordenó a la querellada la corrección de este vicio en un término de veinte días o, en su defecto, pagar el costo de la reparación. En cuanto a los daños solicitados por los querellantes, concluyó que estos eran mitigables porque, ante la inacción de la querellada, la querellante debió reparar el techo de su residencia.

La querellada solicitó revisión ante el Tribunal Superior, el cual revocó al DACO y desestimó la querella. Resolvió que la evidencia presentada por la querellante fue insuficiente para sostener que la ruina funcional era atribuible a un vicio de construcción o de diseño. Esto debido a que, en virtud de lo resuelto en

¹⁴ Rivera v. A & C Development Corp., 144 DPR 450 (1997).

Interstate Gen. Corp. v. Soto, la querellante no podía descansar en una presunción de que la ruina fue causada por un vicio de construcción.¹⁵ De esta determinación la querellante acudió al Tribunal Supremo.

Mediante opinión emitida por el juez asociado Hernández Denton, el Tribunal denegó la petición de la querellante de imponerle a la vendedora el pago de honorarios de abogado, debido a que este no fue un planteamiento levantado ante el Tribunal Superior. Además, el Tribunal señaló que existía una *honest discrepancy* en cuanto al Derecho aplicable, debido a la confusión en la jurisprudencia.¹⁶

El Tribunal aclaró la diferencia entre una causa de acción por vicios de construcción que causan la ruina de la estructura y la causa de acción por los demás defectos. La primera tiene que presentarse en un término de diez años desde que concluyó la construcción, según dispuesto en el artículo 1483 del Código Civil.¹⁷ La segunda causa de acción tiene que ejercerse en un periodo de caducidad de dos años desde que se otorgó la escritura de compraventa, según lo dispone el DACO en su Reglamento del negocio de la construcción.¹⁸

El Tribunal expresó que el hecho de que un desperfecto aparezca en la lista de los vicios de construcción provista por el *Reglamento del negocio de la construcción*, no excluye que este vicio pueda causar la ruina de la edificación, cuya causa de acción está sujeta a un término decenal.¹⁹

En este caso, el desprendimiento del enlucido del techo causó la ruina funcional de la edificación porque el defecto fue de tal gravedad que afectó seriamente la utilización y el disfrute de la estructura, tornó la obra impropia para el uso destinado y excedió la medida de las imperfecciones que se pueden esperar de este tipo de construcción. Este desprendimiento comenzó a menos de un año de la entrega de la casa y se prolongó a través del tiempo. Por ende, el Tribunal aplicó el artículo 1483 del Código Civil y su plazo decenal para concluir que la causa de acción no había caducado.²⁰

Por otro lado, y luego de acudir a los tratadistas sobre la materia y a la jurisprudencia, el Tribunal reafirmó que el dueño de la estructura debe probar que la ruina se debió a un vicio en la construcción o en el suelo, o por incumplimiento de las condiciones del contrato. Una vez probado, se activa una presunción de culpa contra el constructor o arquitecto. Según resolvió el Tribunal, exigir que el dueño pruebe la culpa o la negligencia haría prácticamente imposible imponer

¹⁵ *Id.* en la pág. 458. Véase también *Interstate Gen. Corp. v. Soto*, 113 DPR 298 (1982).

¹⁶ La juez asociada Naveira de Rodón y el juez asociado Fuster Berlingeri concurren sin opinión escrita. El juez asociado Negrón García no intervino.

¹⁷ Cód. Civ. PR art. 1483, 31 LPRA § 4124 (1990).

¹⁸ *Rivera*, 144 DPR en la pág. 465. Véase también Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de viviendas privadas en Puerto Rico, *supra* nota 13.

¹⁹ *Rivera*, 144 DPR en la pág. 465.

²⁰ *Id.* en la pág. 469.

responsabilidad en virtud del artículo 1483 del Código Civil.²¹ Luego de que se activa la presunción, corresponde al contratista demostrar que la ruina se debía a otra causa no imputable a sus actuaciones.

En este caso, de las declaraciones del inspector surgía que el enlucido del techo nunca se llevó a cabo debidamente con el material adecuado, ni siquiera en el posterior intento de reparación, lo cual provocó el desprendimiento que ocurrió luego, el cual fue de tal magnitud, que la residencia se tornó inhabitable. El Tribunal concluyó que estas declaraciones no fueron impugnadas ni rebatidas por la parte querellada. Por lo tanto, esta no pudo rebatir la presunción de responsabilidad por la ruina.

Por otra parte, el Tribunal reconoció que los inspectores del DACO pueden fungir como peritos siempre que tengan las credenciales necesarias. En apoyo, el juez Hernández Denton expresó que el DACO tiene la encomienda de “proteger los intereses de los compradores de viviendas, ente más débil en las transacciones llevadas a cabo en el mercado de viviendas, y el cual muchas veces no tiene los recursos necesarios para hacer valer sus derechos frente a las poderosas empresas constructoras”.²²

En vista de todo lo anterior, el Tribunal revocó la decisión del Tribunal Superior y confirmó al DACO. El juez Hernández Denton utilizó el caso para remarcar el propósito del DACO. En esta ocasión, invitó a que los recursos del DACO se utilicen para proveerle asesoramiento técnico y ayuda legal al consumidor. A nuestro entender, ello demuestra preocupación por la defensa adecuada de los derechos del consumidor. Esta decisión garantiza que el consumidor pueda procurar las herramientas periciales necesarias sin incurrir en los costos relacionados.

Por otra parte, al confirmar la determinación del DACO, el juez Hernández Denton denegó la concesión de daños porque entendió que la querellante pudo haberlos mitigado. Entendemos que ello es indicativo de que, al momento de decidir el caso, el Juez no se abstraigo de los méritos de la reclamación presentada por el consumidor. Para el juez Hernández Denton, aplicar la política pública de protección al consumidor y coincidir con ella, no significa convertirse en un *sello de goma* de las peticiones del consumidor.

*D. Berríos v. Tito Zambrana Auto, Inc.*²³

La demandante adquirió de Tito Zambrana Auto, Inc. (concesionario), un vehículo de motor *nuevo*, cuyo balance fue financiado por el Chase Manhattan Bank (“Chase”). El automóvil experimentó serios defectos. En el proceso, la demandante descubrió que: (1) el vehículo anteriormente había sido propiedad de

²¹ *Id.* en la pág. 475.

²² *Id.* en la pág. 481.

²³ Berríos v. Tito Zambrana Auto, Inc., 123 DPR 317 (1989).

otra persona; (2) había sido declarado *pérdida total* a raíz de un accidente, y (3) había sido reconstruido, vendido al concesionario y, a su vez, vendido a la demandante.

La demandante presentó una demanda en contra del concesionario y del Chase. Alegó que en la venta hubo dolo e intención de engañarla. Solicitó la resolución del contrato de compraventa y del contrato de cesión del crédito entre el Concesionario y el Chase.

Chase solicitó la desestimación de la demanda bajo el fundamento de que la demandante no le había notificado de los defectos en el tiempo y en la forma establecidos por ley. El tribunal *a quo* acogió el planteamiento del Chase y desestimó la demanda en su contra.

Mediante opinión emitida por el juez asociado Hernández Denton, el Tribunal Supremo revocó con una decisión a favor del consumidor.²⁴

El contrato de venta condicional es un tipo de venta a plazo que puede ser cedido a un tercero. Normalmente, al momento de realizarse la compraventa, el vendedor cede a una entidad financiera su posición frente al comprador a cambio del pago inmediato del precio pendiente. La *Ley de ventas condicionales* establece que el cedente no queda liberado de sus obligaciones frente al comprador, a saber, las obligaciones de entrega y saneamiento de la cosa vendida.²⁵ También establece que el cesionario queda sujeto, en igualdad de condiciones, a cualquier reclamación o defensa que el comprador pueda interponer en contra del vendedor. Igualmente, el cesionario tiene contra el vendedor las reclamaciones y defensas que el comprador pueda levantar contra el vendedor (cedente). A tales efectos, el artículo 209(a)(3) de la *Ley de ventas a plazos y compañías de financiamiento* establece la obligación del comprador de notificar al cesionario dentro de veinte días siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de algún hecho que pueda dar lugar a una causa de acción o defensa contra el vendedor en virtud de la venta.²⁶

La mayoría del Tribunal resolvió que las obligaciones principales del vendedor en la compraventa son la entrega y el saneamiento de la cosa vendida. En vista de ello, razonó que la obligación de notificación dentro de los veinte días establecidos por la *Ley de ventas a plazos y compañías de financiamiento* se refiere exclusivamente a las reclamaciones por acciones de saneamiento por evicción o vicios ocultos.²⁷

En este caso, la demandante presentó una acción de nulidad por error sustancial o engaño doloso que vició el consentimiento y la perfección del contrato de compraventa. Por consiguiente, quedó afectada la existencia del acuerdo de

²⁴ El juez asociado Rebollo López disintió sin opinión escrita.

²⁵ Ley de ventas condicionales, Ley Núm. 61 de 13 de abril de 1916, 10 LPRA §§ 31-41 (1976 & Supl. 1995) (derogada 1996).

²⁶ *Berrios*, 123 DPR en las págs. 334-35 (citando a Ley de ventas a plazos y compañías de financiamiento, Ley Núm. 68 de 19 de junio de 1964, 10 LPRA § 749(a)(3) (2004)).

²⁷ *Id.* en la pág. 335.

cesión de la compraventa. En vista de ello, el Tribunal resolvió que no aplicaba la disposición legal que impone la obligación de notificación al concesionario. Ambas partes, el cedente y el cesionario, deben estar en el pleito para que el consumidor (deudor) pueda presentar sus reclamaciones y levantar sus defensas.

Aunque estamos de acuerdo con el resultado del caso, no compartimos el razonamiento utilizado por la mayoría. En primer lugar, la mayoría resuelve limitar la obligación de la notificación a los casos de reclamaciones de saneamiento por evicción o vicios ocultos. Sin embargo, la ley está redactada en términos generales y expresa que la obligación de notificar al cesionario surge “si el vendedor no hubiere cumplido *todas* sus obligaciones . . .”.²⁸ Evidentemente, la ley no limita expresamente las causas de acción que generan la obligación de notificar al cesionario, por lo que esta subsistiría aun cuando se reclame la nulidad del contrato de compraventa por vicios del consentimiento.

En segundo lugar, la ley tampoco dispone expresamente que la consecuencia de la falta de notificación sea impedimento para demandar al cesionario o razón para desestimar la acción en su contra. Entendemos que una conclusión a esos efectos no se sostendría en Derecho. La desestimación por falta de notificación en un periodo tan corto como el de veinte días sería una consecuencia muy severa ante el interés del consumidor. Si aceptáramos la desestimación como consecuencia de la falta de notificación, se daría el absurdo de que, en una acción de nulidad, el consumidor que logre anular el contrato de compraventa no pueda exigir legalmente al cesionario la cancelación de la deuda. En consecuencia, se quedaría sin el vehículo, pero tendría que seguir pagando la deuda al cesionario. Asimismo, en una acción de saneamiento, el consumidor que logre reducir el precio no podría exigir la modificación del principal adeudado al cesionario. En este escenario, nos preguntamos: ¿dónde queda la protección al consumidor, que es la parte contractual más débil en este tipo de transacción?

En conclusión, para resolver este caso, poco importaba si la causa de acción presentada por el comprador era de saneamiento o de nulidad para propósitos de la notificación al cesionario. Igualmente, el hecho de la notificación o su ausencia debería ser inconsecuente al analizar si el cesionario debe mantenerse en el pleito iniciado por el comprador por la nulidad del contrato de cesión. En este caso, el cesionario es parte indispensable en el pleito instado por el comprador para reclamar la nulidad del contrato de compraventa y del contrato de cesión. Así debe ser si consideramos que el contrato de cesión es uno subsidiario al de compraventa, por lo que, al anularse este último, el contrato de cesión no tendría causa que justificara su existencia jurídica.

²⁸ Ley de ventas a plazos y compañías de financiamiento, Ley Núm. 68 de 19 de junio de 1964, 10 LPRA § 749(a)(3) (2004) (énfasis suplido).

*E. Costa, Piovanetti v. Caguas Expressway*²⁹

La querellada publicó en *El Nuevo Día* un anuncio sobre la venta de varios automóviles usados. El anuncio indicaba un único precio de \$12,795 con la foto de dos vehículos, una *Ford Explorer* y un *Ford Taurus*. El querellante se comunicó con un vendedor de la querellada, quien le indicó que había dos unidades disponibles del modelo *Explorer*. Cuatro días más tarde, la querellada publicó el mismo anuncio en *El Vocero*, pero, esta vez, separó las fotos de ambos vehículos con una raya, de forma tal que el precio de \$12,795 fuera atribuible solo al *Taurus*. Ese mismo día los querellantes fueron a comprar dos guaguas modelo *Explorer* por el precio anunciado, pero el vendedor les indicó que el precio de \$12,795 era para el *Taurus*. Además, indicó que solo quedaba una unidad de *Explorer* por el precio de \$23,000. Los querellantes insistieron en que se les vendiera la *Explorer* al precio informado en *El Nuevo Día*. La querellada se negó. Según la mayoría del Tribunal, del expediente no surgía evidencia de que el querellado hubiese publicado, en la entrada de su establecimiento comercial, copia del anuncio rectificando el precio o de que se hubiese difundido una notificación informando que solo quedaba una unidad del modelo *Explorer* disponible.

Los querellantes acudieron al DACO para que se les honrara el precio de la *Explorer* notificado en *El Nuevo Día* y para que la querellada demostrara que la otra unidad había sido vendida entre la publicación del primer anuncio y el segundo. Adujeron que el anuncio había sido engañoso.

El DACO archivó la querrela porque, si bien el anuncio original era confuso, la querellada lo había rectificado al momento en que los querellantes acudieron al establecimiento para comprar los vehículos. El Tribunal de Circuito de Apelaciones confirmó al DACO.

Mediante opinión emitida por el juez asociado Hernández Denton, el Tribunal Supremo revocó.³⁰ Para resolver el caso, el Tribunal aplicó el *Reglamento de prácticas y anuncios engañosos (Reglamento de anuncios)*.³¹ El artículo 21 de este reglamento establece que el comerciante que descubra un error en su anuncio después de su publicación “deberá publicar la información correcta de manera adecuada y razonable, colocando, además, copia de la corrección en el lugar donde expone para la venta o vende el bien o servicio objeto de la corrección”.³²

En cuanto al primer requisito, el Tribunal indicó que, para determinar si una corrección es razonable y adecuada, es necesario hacer un análisis caso a caso. A

²⁹ *Costa, Piovanetti v. Caguas Expressway*, 149 DPR 881 (1999).

³⁰ El juez asociado Rebollo López emitió una opinión disidente y el juez asociado Fuster Berlingeri concurrió sin opinión escrita.

³¹ *Costa, Piovanetti*, 149 DPR en la pág. 884. Véase también Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento de prácticas y anuncios engañosos, Núm. 4339 (3 de octubre de 1990), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/4339.pdf>.

³² *Costa, Piovanetti*, 149 DPR en la pág. 884 (citando a Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento de prácticas y anuncios engañosos, *supra* nota 30, en el art. 21).

esos efectos, se requiere que la corrección tenga el mismo alcance que el error que se pretende rectificar. Según la mayoría, en el caso de un anuncio erróneo en el periódico, para que la corrección sea *adecuada y razonable*, esta debe realizarse en el mismo periódico en que se publicó el anuncio erróneo con el fin de alcanzar a los mismos consumidores expuestos al anuncio errado o engañoso. En este caso, el Tribunal resolvió que el anuncio en *El Vocero* no puede considerarse una *corrección adecuada y razonable* del anuncio erróneo publicado en *El Nuevo Día*, precisamente, porque fue realizado en otro periódico.³³

En cuanto al segundo requisito, se requiere colocar copia de la corrección en el lugar donde se expone el bien a la venta “porque precisamente existe la posibilidad de que el consumidor no lea el periódico todos los días o no acuda diariamente a la misma fuente de información”.³⁴ El Tribunal resolvió que la parte querellada no cumplió con este segundo requisito al no surgir del expediente evidencia de ello. También indicó que el DACO no atendió el planteamiento de cuándo se había vendido la segunda unidad de *Explorer* y de si se había notificado que quedaba una unidad disponible. Resolvió que las determinaciones de hechos y las conclusiones de Derecho del DACO no merecen deferencia, por lo que procedió revocar y devolver el caso al DACO para conceder los remedios correspondientes.

En su disidente, el juez Rebollo López definió la decisión de la mayoría como un acto de legislación judicial basado en que la disposición reglamentaria no exige la publicación en el mismo periódico en que se publicó el anuncio erróneo.³⁵ Señaló que el reglamento solo exige que la publicación sea *adecuada y razonable*. Expresó que, bajo el análisis del Tribunal, una corrección realizada mediante un medio de comunicación masiva como la televisión y la radio no hubiera tenido valor alguno, aun cuando pudiera alcanzar a más consumidores, pues no constituye un anuncio en el medio empleado originalmente. En cuanto a este aspecto, concluyó que confirmaría al DACO. También indicó que no había razón para ignorar la norma jurisprudencial de deferencia al organismo administrativo. Hubo una determinación del DACO a los efectos de que la querellada cumplió con ambos requisitos reglamentarios que, a su entender, goza de una presunción de corrección, por lo que devolvería el caso al DACO para que fundamente esa determinación.³⁶

De entrada, deseamos consignar que los hechos de este caso resultan un tanto confusos, puesto que los relatos parecen incompletos en ambas opiniones y, en ciertos extremos, incompatibles entre ellos. Aquí la controversia era si, al corregir el anuncio erróneo, la querellada cumplió con los dos requisitos legales

33 *Id.* en la pág. 891.

34 *Id.* en la pág. 891.

35 *Id.* en la pág. 893 (Rebollo López, opinión disidente).

36 *Id.* en la pág. 899 (Rebollo López, opinión disidente).

establecidos, a saber: (1) publicar la información correcta de manera adecuada y razonable, y (2) colocar copia de la corrección en el lugar de la venta.

Comencemos por el segundo de estos requisitos. El juez Hernández Denton expresó que el Oficial Examinador ignoró este requisito y no analizó “el hecho de que el comerciante no colocó, en el lugar donde expone para la venta el bien o servicio, una corrección al anuncio”.³⁷ Asimismo, indica que “[d]e los documentos presentados, que forman parte del expediente administrativo, surge como *hecho incontrovertido* que en la entrada de Caguas Expressway no se encontraba . . . copia del anuncio recién publicado en el periódico *El Vocero* . . .”.³⁸ Por su parte, el juez Rebollo López en su disidente indicó que:

En este aspecto, nos enfrentamos a una situación un tanto peculiar. Tenemos, de una parte, la *alegación de la parte querellante a los efectos de que el comerciante no cumplió con dicho requisito*. La parte querellada peticionaria, Caguas Expressway, por otro lado, nos llama la atención hacia, y se ampara en, la *determinación específica del D.A.Co., a los efectos de que el comerciante cumplió con la citada disposición reglamentaria, y la presunción de corrección* que ampara a todas las decisiones administrativas.³⁹

Más adelante, el juez Rebollo López expresó que “[e]n el presente caso, únicamente contamos con la escueta determinación del D.A.Co. a los efectos de que Caguas Expressway Motors efectivamente cumplió con los dos (2) requisitos . . .”.⁴⁰ De una lectura de ambas posiciones, se desprende que el DACO no hizo determinaciones de hecho a los efectos de señalar las medidas, si alguna, tomadas por la querellada en el lugar de la venta. Lo que el DACO hizo constar fue únicamente una conclusión de Derecho. Por otra parte, ninguna de las dos opiniones apunta a alguna evidencia que sustente el cumplimiento o el incumplimiento con este requisito. Ante estas circunstancias, nos preguntamos cómo el juez Hernández Denton pudo afirmar que *de los documentos presentados surgía como hecho incontrovertido* que la querellada no cumplió con dicho requisito, mientras, según el juez Rebollo López, se trataba de una *mera alegación* de la querellante. Entendemos que, en lugar de hablar de hecho incontrovertido, aquí se trata propiamente de ausencia de evidencia sustancial en el expediente del caso. No merece deferencia la decisión de una agencia cuando sobre un hecho medular no hay una determinación de hecho ni evidencia en el expediente para sustentarlo. Por esta razón, en cuanto al cumplimiento con el segundo requisito, entendemos que fue correcto revocar al DACO.

Por otro lado, en cuanto al primer requisito, también existe confusión en los hechos. La opinión mayoritaria hizo referencia solo a dos anuncios, mientras que

³⁷ *Id.* en la pág. 887.

³⁸ *Id.* en las págs. 885-86 (énfasis suplido).

³⁹ *Id.* en la pág. 898 (Rebollo López, opinión disidente) (énfasis suplido).

⁴⁰ *Id.* en la pág. 899 (Rebollo López, opinión disidente).

el juez Rebollo López mencionó dos anuncios adicionales, uno de los cuales fue publicado en *El Nuevo Día*, posterior al anuncio erróneo y antes de la corrección en *El Vocero*. Aparentemente, según expresó el juez Rebollo López, este segundo anuncio marcaba la diferencia entre los dos modelos de vehículo aunque la línea divisoria era más leve que la del anuncio publicado posteriormente en *El Vocero*. La mayoría no mencionó este anuncio y el juez Rebollo López no profundizó en su análisis a los efectos de que pudiera ser considerado como la corrección del anuncio erróneo.

Independientemente de esta inconsistencia de hechos, el Reglamento de anuncios no exigía expresamente que la corrección del anuncio se publicara en el *mismo* medio en el cual se publicó originalmente el anuncio erróneo.⁴¹ En este sentido, el juez Hernández Denton añadió una exigencia al proceso de corrección que el reglamento mencionado no disponía. Nos sorprende el razonamiento que utilizó para justificarlo. El juez Hernández Denton aseveró que una corrección es adecuada y razonable si se publica en el mismo periódico, porque solo así puede, *presumiblemente*, alcanzar a los mismos consumidores que estuvieron expuestos al anuncio erróneo. Según el Juez, “no debe presumirse que el consumidor tiene acceso a algún otro medio de información que no sea aquel que contenía el anuncio que lo condujo a actuar”.⁴² Sin embargo, más adelante expresó que “existe la *posibilidad* de que el consumidor no lea el periódico todos los días o no acuda diariamente a la misma fuente de información”.⁴³ Esto último lo expresó para justificar la necesidad de cumplir con el segundo de los requisitos.

Como vemos, el Juez utilizó unas presunciones sin apoyarlas en estudios, ni en informes estadísticos o económicos que pudieran infundirles razonabilidad. No vemos cómo la segunda publicación en el mismo periódico pudiera impactar a los mismos consumidores ante un escenario como el siguiente: el error es cometido en una publicación de la edición dominical de *El Nuevo Día*, sin embargo, la corrección es publicada en el mismo periódico, pero en su edición del miércoles, día en que merma la venta del periódico a la mitad, en comparación con los domingos. En este contexto, no se cumple con el propósito propuesto por el juez Hernández Denton de impactar a los mismos consumidores, aun cuando la publicación sí satisfizo la exigencia impuesta de que sea en el mismo periódico.

Coincidimos también con la observación del juez Rebollo López cuando afirma que, bajo el criterio utilizado por la mayoría, el de exigir la publicación del error en el *mismo* medio, una publicación que utilice un medio más abarcador no tendría valor alguno porque sería *diferente* y, por ende, no abarcaría a los mismos consumidores que leyeron el anuncio original.

⁴¹ Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento de prácticas y anuncios engañosos, *supra* nota 31.

⁴² Costa, Piovannetti, 149 DPR en la pág. 891 (énfasis suplido).

⁴³ *Id.* (énfasis suplido).

Por otro lado, entendemos que, en cuanto al primer requisito, la interpretación que hizo el DACO de su propio reglamento merecía deferencia por ser una razonable, aun cuando no fuera la única razonable, máxime considerando las implicaciones del criterio ofrecido por la mayoría, según lo discutido. El mismo juez Hernández Denton reconoció la *posibilidad* de que el consumidor no acuda diariamente a la misma fuente de información. A base de esta misma consideración, la mayoría pudo haber concluido que la interpretación del DACO, a los efectos de que la publicación de la corrección en un periódico diferente cumplía con el *Reglamento de anuncios*, fue una razonable.

Por último, entendemos que debió impartírsele carácter prospectivo a esta norma particular, puesto que el comerciante descansó en una interpretación literal del primer requisito impuesto por el *Reglamento de anuncios* para corregir su error. En nuestro criterio, dar carácter prospectivo hubiera sido justo para todos los comerciantes que cumplieron con *ambos* requisitos para corregir errores en anuncios, descansando en la letra del *Reglamento de anuncios*. La creación de esta nueva norma ni los hubiera impactado, ni hubiera variado el resultado de este caso, toda vez que la querellada parece no haber cumplido con el segundo de los requisitos.

En conclusión, se trata de una decisión que, sin lugar a dudas, favoreció al consumidor en este caso, quien pudo adquirir un vehículo cuyo valor era aproximadamente \$10,000 por encima del precio que debía pagar.

*F. Rebollo v. Yiyi Motors*⁴⁴

La querellante adquirió un vehículo nuevo de parte de la querellada. El vehículo tenía una garantía de cinco años contra perforaciones por corrosión. Sin embargo, se dispuso que la garantía no incluía la corrosión causada por la sal, entre otras circunstancias. La pintura y corrosión superficial o cosmética tenía una garantía de tres años o 36,000 millas, lo que ocurriera primero.

Luego de tres años desde la compra, la querellante le llevó el auto a la querellada para reparar el aire acondicionado. Allí se percataron de que varias piezas del vehículo estaban mohosas y corroídas. El aire acondicionado no estaba en garantía, por lo que la querellante pagó el arreglo. La querellada le recomendó que fuera al distribuidor para resolver el problema de corrosión. Este último se negó a reparar el vehículo porque la garantía no cubría vehículos expuestos excesivamente al salitre y la querellante vivía en el área de Condado, cerca de la playa. Le recomendaron a la querellante que sometiera el vehículo a un tratamiento de corrosión.

En vista de ello, la querellante presentó una querrela por incumplimiento con la garantía ante el DACO. Solicitó la reparación o reemplazo de las piezas con corrosión. Tras una inspección del DACO, se descubrió que el auto presentaba salitre en varias partes. Luego de la vista, el DACO desestimó la querrela

44 *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004).

porque la corrosión era producto del salitre. La querellante acudió en revisión al Tribunal de Circuito de Apelaciones, pero este foro confirmó al DACO.

Mediante opinión emitida por el juez asociado Hernández Denton, el Tribunal Supremo revocó al DACO y resolvió que la corrosión causada por el salitre estaba cubierta por la garantía.⁴⁵ Se basó en que esta causa de corrosión no había sido expresamente excluida en el referido contrato. La cubierta excluía la corrosión causada, entre otros factores, por la *sal*. No obstante, según el Tribunal, la *sal* no es lo mismo que el *salitre*. El Tribunal resolvió que la corrosión como consecuencia del salitre no está expresamente excluida de la garantía, ya que existe diferencia entre *sal* y *salitre*, por ser sustancias químicamente distintas. Según razonó el juez Hernández Denton, la *sal* a la que se refiere la garantía como excepción a la cubierta es la que se usa para derretir la nieve en las carreteras. Determinó que la palabra *sal* contenida en el documento de la garantía no debía incluir en su significado todo tipo de compuesto salino en el ambiente que pueda causar corrosión, porque ello dejaría inoperante la garantía por corrosión. Si la garantía era tan detallada como decía la querellada, en una isla como Puerto Rico, no podía omitirse el salitre como excepción a la cubierta, si ello era lo que se deseaba, máxime cuando se trata de un contrato de adhesión.

La mayoría procedió a realizar una interpretación literal de los términos de la cláusula contractual. Por último, reiteró la función revisora de los tribunales apelativos e insistió en que el criterio rector para revisar las determinaciones y la interpretación de una agencia administrativa es el de razonabilidad.

A nuestro modo de ver las cosas, este es un caso emblemático de lo que constituye una defensa contundente de los derechos del consumidor. Según nuestro criterio, es una opinión muy bien fundamentada y completa en la cual se revoca tanto al DACO como al foro apelativo intermedio mediante una cátedra de interpretación contractual. El juez Hernández Denton se muestra como un defensor perspicaz, astuto e incisivo en favor del consumidor, quien resulta ser la parte más débil en relaciones contractuales de este tipo. Su opinión le expone al lector una de las tácticas empleadas en el comercio en contra de los derechos del consumidor, la denegación de cubiertas de la garantía. Con toda probabilidad, un consumidor no conocería la diferencia entre la *sal* que consume en su mesa y la que siente en su piel cuando está en la playa, hasta que llegó esta opinión. En fin, nos pareció un ejercicio preciso y certero de dispensar justicia.

*G. Vélez v. Izquierdo*⁴⁶

La querellante suscribió un contrato de opción con la vendedora para adquirir un apartamento que estaba siendo mercadeado por una corredora de bienes raíces. La querellante entregó \$2,000 a la corredora para que los retuviera como pronto pago del precio de venta. El contrato establecía que si la compradora no

⁴⁵ El juez asociado Rebollo López se inhibió.

⁴⁶ Vélez v. Izquierdo, 162 DPR 88 (2004).

ejercía el derecho de opción en el término y la forma establecida, se tendría derecho a retener lo pagado. La opción era por un término de tres meses. Al mes, el banco denegó el financiamiento por la empírica baja de la querellante, quien solicitó la devolución de los \$2,000. La corredora le comunicó a la querellante la alegación de los vendedores, a los efectos de que ese dinero les correspondía en virtud de la cláusula de retención, por lo que lo retendría hasta que las partes llegaran a un acuerdo. En vista de ello, la querellante acudió al DACO en contra de la corredora. La parte vendedora solicitó intervención, la cual fue permitida por el DACO.

Posteriormente, el DACO ordenó a la corredora devolver el dinero porque un corredor no puede retener cantidad alguna procedente de una opción por una transacción que no se llevó a cabo sin mediar culpa del comprador. Esto, según lo dispone la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces y la profesión de corredor, vendedor o empresas de bienes raíces en Puerto Rico (Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces)*.⁴⁷

El Tribunal de Apelaciones revocó. Se basó en las obligaciones contractuales asumidas por los compradores y los vendedores. Estableció que la cláusula de retención no contenía limitación alguna a sus efectos y en que, además, la negativa del banco era un evento previsible, por lo que la querellante quedaba obligada a lo pactado. Dictaminó, por tanto, que no procedía la devolución del depósito.

El Tribunal Supremo, mediante opinión emitida por el juez asociado Hernández Denton, revocó al foro apelativo intermedio y reinstaló el dictamen del DACO.⁴⁸ El Tribunal reiteró la norma contractual básica de que las partes pueden acordar lo que entiendan, siempre que el acuerdo no sea contrario a la ley, la moral o al orden público. En este caso, al estar envuelto un corredor de bienes raíces, aplica la ley que regula este tipo de transacciones. La *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces* prohíbe a los corredores retener el depósito de una transacción que no se lleva a cabo sin mediar culpa del comprador.⁴⁹

En el caso, la cláusula de retención del dinero en el contrato de opción fue redactada por un corredor de bienes raíces, de manera incondicional, ya que disponía la retención de lo pagado independientemente de si medió o no la culpa del comprador para que no se diera la transacción. Al ser así, el Tribunal concluyó que esta cláusula es contraria a la ley. Al ser nula la cláusula, no es necesario determinar si hubo o no culpa del comprador. Se aclaró que esta prohibición legal aplica en cuanto se trate de una transacción que se realizó a través de un corredor de bienes raíces. Distinto sería el caso si se tratara de una transacción entre partes privadas exclusivamente.

⁴⁷ Ley de negocios de bienes raíces y profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, 20 LPRA §§ 3025-3061 (2010 & Supl. 2012).

⁴⁸ El juez asociado Fuster Berlingeri disintió sin opinión escrita.

⁴⁹ 20 LPRA § 3054(a)(11) (2010).

En nuestra opinión, la interpretación ofrecida por el juez Hernández Denton a la cláusula en controversia es correcta en Derecho, así como su declaración de nulidad. Al aplicar al caso la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*, no habría otra conclusión. El corredor de bienes raíces no debe utilizar como subterfugio a sus clientes (vendedores) para derivar de la transacción fallida una ventaja que la ley le prohíbe expresamente. Por tanto, el intento del corredor en este caso de procurar a través de los vendedores la retención absoluta del depósito ante la transacción frustrada, debía producir la nulidad de la cláusula. Nuevamente, el juez Hernández Denton sostuvo la política pública en favor del consumidor.

H. *Martínez v. DACO*⁵⁰

El DACO envió al señor Martínez un aviso de infracción porque este se desempeñaba como contratista sin haber renovado su inscripción en el Registro de Contratistas. También le apercibió que la infracción conllevaba una multa de \$1,000 y que tenía derecho a solicitar una vista administrativa, de no estar de acuerdo con el aviso de infracción o la cuantía de la multa. En vista de que el señor Martínez no solicitó la vista administrativa, el DACO impuso la multa conforme al apercibimiento.

El señor Martínez acudió al Tribunal de Apelaciones y alegó que el DACO no tenía facultad para penalizarlo por la falta de renovación o renovación tardía de la inscripción en el Registro de Contratistas. El foro apelativo intermedio revocó. Entendió que la ley que creó el Registro de Contratistas no autorizó al DACO a imponer una multa por la falta de renovación.

El Tribunal Supremo, por voz del juez presidente Hernández Denton, revocó al Tribunal de Apelaciones y confirmó al DACO al establecer que esta última tenía autoridad para imponer la multa y que la misma fue razonable.⁵¹ Se basó en que la *Ley del registro de contratistas* creó un registro público de contratistas y confirió su administración al DACO.⁵² Dicha ley establece el pago de fianzas a base del volumen del negocio del contratista del año anterior, volumen que el contratista debe certificar en su solicitud de inscripción o renovación anual. También establece que el no cumplir con las disposiciones de ley conlleva una multa administrativa de no más de \$5,000.

Aclaró que, aunque la ley no establece una obligación explícita de renovación anual de la licencia de contratista, surge una intención legislativa a esos efectos porque dicha renovación está atada al pago de la fianza anual. La renovación anual de la inscripción de un contratista tiene el propósito de declarar el

⁵⁰ *Martínez v. DACO*, 163 DPR 594 (2004).

⁵¹ El juez asociado Fuster Berlingeri emitió una opinión disidente.

⁵² *Ley del registro de contratistas*, Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, 23 LPRÁ §§ 1020(a)-1020(h) (2011).

volumen de negocio anual de ese contratista para determinar la fianza que debe prestar durante ese año. Por tanto, si no se renueva anualmente la inscripción, no se está cumpliendo con el mandato legislativo, aunque la ley no establece expresamente como una obligación la renovación anual de la inscripción.

El Tribunal determinó que, como el señor Martínez no renovó su inscripción anual, la actuación del DACO de imponerle una multa no fue *ultra vires*. Según el juez Hernández Denton, esto promueve el propósito legislativo de que el contratista preste anualmente una fianza que refleje el volumen de negocio del año anterior, ello en favor del consumidor.

El Tribunal también hizo una disertación de la jurisprudencia federal sobre las diferencias entre la imposición de una multa criminal y una multa administrativa. Esto, debido a que la ley disponía que el contratista que violara sus disposiciones podía ser procesado por delito menos grave o estar sujeto a la imposición de una multa no mayor a \$5,000.

La mayoría estableció que la intención legislativa al crear la multa es el factor principal a considerar para determinar si se trata de una sanción civil o criminal. En el caso de esta ley, se desprende que la multa se concibió como una sanción civil en alternativa a la penalidad criminal. Por tanto, el procedimiento no ameritaba las garantías constitucionales ni estatutarias de un proceso criminal.

El juez Fuster Berlingeri disintió por entender que la ley no expresa una obligación para renovar anualmente la inscripción, por lo que, como cuestión de debido proceso de ley, no se podía imponer una multa por su incumplimiento.⁵³

Para nosotros, la interpretación realizada por el juez Hernández Denton sobre la ley objeto de este caso fue la correcta. Por consiguiente, entendemos que también procedía la multa impuesta por el DACO. Ciertamente, la redacción de esta pieza legislativa no fue la mejor. La intención del legislador de que el contratista renovara anualmente su inscripción debió haber sido consignada indubitada y expresamente, sobre todo si consideramos que la ley que creó el Registro de Contratistas es una muy sencilla y concisa. De ahí que comprendamos los planteamientos esbozados por el juez Fuster Berlingeri en su disidente y el razonamiento del foro apelativo.

Sin embargo, entendemos que la ausencia de una expresión indubitada en la ley, sobre la necesidad de renovar anualmente la inscripción, no es óbice para concluir que dicha obligación sí existe. El legislador realizó bastantes expresiones sobre la renovación anual, como parte del esquema administrativo aprobado. Estas expresiones nos parecen suficientes como para concluir que la renovación de la inscripción anual es un requisito indispensable para alcanzar los propósitos del Registro de Contratistas.

Resulta obvio que la intención detrás del Registro de Contratistas es la protección del consumidor. La inscripción en el registro mencionado tiene entre sus propósitos que el contratista certifique su volumen de negocio anual para, de esa

53 Martínez, 163 DPR en la pág. 609 (Fuster Berlingeri, opinión disidente).

forma, prestar una fianza a tono con los clientes impactados por su volumen de trabajo. Si esa información no se mantiene al día, la fianza pudiera ser insuficiente para garantizar el cumplimiento del contratista con sus obligaciones, en cuyo caso, es el consumidor de sus servicios la persona impactada negativamente. De ahí que el legislador dispuso que el volumen de negocios se tiene que declarar y certificar por el contratista en su “renovación de la inscripción anual”.⁵⁴ Igualmente, facultó expresamente al DACO a cobrar \$100 “por la renovación anual de la inscripción”.⁵⁵ Por tanto, podemos coincidir en que la ley no es una joya de redacción legislativa, pero es suficientemente elocuente como para informar la necesidad de la renovación anual y de la certificación de volumen de negocios.

Finalmente, entendemos que el juez Hernández Denton, en esta opinión, muestra nuevamente su genuino interés por darle vitalidad a la política pública en beneficio del consumidor, la cual sería derrotada si el DACO perdiera su poder coercitivo para hacerla valer. Si se dejara a opción del contratista renovar o no renovar su inscripción, el Registro de Contratistas dejaría de tener utilidad práctica y, lo que es más preocupante, se dejaría al consumidor sin la protección económica dispuesta por el legislador.

*I. Martínez v. Rosado*⁵⁶

La querellante contrató con el querellado la construcción de una vivienda, según las especificaciones acordadas. Durante la construcción, se realizaron pruebas de compresión al hormigón utilizado en las zapatas, columnas y muros levantados. Esta prueba arrojó un resultado insatisfactorio. El querellado se negó a reparar el vicio descubierto y adujo que el problema era entre la querellante y la suplidora del hormigón, la cual había sido escogida por el querellado. Luego de ello, el querellado abandonó la obra.

La querellante presentó una querrela ante el DACO contra el querellado y solicitó que se reparara y culminara la obra o se le devolviera el dinero invertido. En este proceso, el querellado solicitó que la suplidora de hormigón fuera incluida como parte en la querrela.

Después de celebrar la vista, el DACO ordenó que el querellado rembolsara cierta cantidad de dinero a los querellantes. Además, denegó la solicitud de inclusión de la suplidora de hormigón como parte indispensable. Razonó que la querrela por incumplimiento de contrato había sido presentada contra el contratista y que cualquier controversia entre este último y la suplidora de hormigón era un pleito entre comerciantes para el cual carecía de jurisdicción.

El Tribunal de Apelaciones modificó la resolución y ordenó al DACO la celebración de una vista para que se determinara si la suplidora de concreto había o

⁵⁴ 23 LPRA § 1020(c).

⁵⁵ 23 LPRA § 1020(f).

⁵⁶ *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582 (2005).

no cumplido con su obligación para con el contratista (querellado) y el daño ocasionado a este. El DACO impugnó esta determinación ante el Tribunal Supremo y alegó no tener jurisdicción para celebrar la referida vista.

El Tribunal Supremo, por voz del juez presidente Hernández Denton, revocó unánimemente al foro apelativo intermedio y confirmó al DACO. Luego de repasar los propósitos que inspiraron la creación de dicha agencia, concluyó que el DACO existe precisamente para proteger al consumidor del comerciante. Aunque la ley del DACO no define el término *comerciante*, la regla 4(d) del *Reglamento de procedimientos adjudicativos* del DACO, lo define como la “persona natural, que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final”.⁵⁷

El Tribunal razonó que el contratista no adquiere bienes y servicios como destinatario final, sino que los usa para producir un producto con fines de lucro y venderlo al consumidor. Si existiera una controversia entre el contratista y algún suplidor, esta sería una controversia entre comerciantes en la cual el DACO carece de jurisdicción. Por ende, si la querellada quisiera dilucidar su reclamo debería presentarlo ante los tribunales.

Por otra parte, el Tribunal expresó que la delegación en el DACO de la facultad para atender las querellas de los consumidores contra los comerciantes tiene el propósito de que estas controversias sean atendidas de manera ágil, sencilla y económica. La inclusión de un tercero que no sea necesario para la querellante o para la agencia atrasaría innecesariamente el procedimiento para el consumidor.

Somos de la opinión que esta decisión va acorde con los propósitos del DACO y con la celeridad que debe caracterizar todo proceso administrativo. Una parte no puede pretender estructurar su caso ante el DACO de la misma manera en que podría ante el foro judicial. A diferencia de los tribunales, el DACO es un organismo que tiene jurisdicción limitada para atender las querellas presentadas por el consumidor. En la medida en que se incluyan en el proceso adjudicativo partes que no son necesarias para confeccionar el remedio según solicitado por el consumidor, este último es el perjudicado por el retraso en la adjudicación que ello conllevaría. En este caso, si la querellante hubiera querido tener en el pleito a la suplidora de hormigón, hubiera presentado la querella también en su contra. Por tanto, coincidimos con la decisión del juez Hernández Denton y su visión de agilizar los procesos en favor del consumidor.

J. *Muñoz v. Ten General*⁵⁸

En 1996, la querellante compró de Palmas Reales, S.E. (Palma Reales), una residencia en un proyecto de urbanización a cargo de Ten General Contractors. Un mes después de la compraventa, la querellante comunicó a Palmas Reales y a

⁵⁷ Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento de procedimientos adjudicativos, Núm. 6219, en la R. 4(d) (18 de octubre de 2000), <http://www.gobierno.pr/NR/rdonlyres/6F2B1E97-3212-4E11-B82A-28C111E3FE6F/o/Reglamento6219ProcedimientosAdjudicativos.pdf> (anulado 2011).

⁵⁸ *Muñoz v. Ten General*, 167 DPR 297 (2006).

Ten General Contractors que tenía problemas de inundaciones en el patio. Ten General Contractors trató de corregir la situación, pero el problema volvió a surgir. Cinco años después, la querellante envió otra comunicación a Palmas Reales, en la que advirtió que el problema continuaba. También realizó varias comunicaciones telefónicas para que se corrigiera la situación.

Siete años después de la compraventa, la querellante presentó una querrela ante el DACO en contra de Palmas Reales y Ten General Contractors, y reclamó por el defecto que causaba la inundación en el patio. Palmas Reales solicitó la desestimación de la querrela. Adujo que la *Ley de la oficina del oficial de construcción* disponía un término de caducidad de dos años para reclamar los vicios y que dicho término había vencido.⁵⁹

El DACO declaró sin lugar la desestimación, realizó varias inspecciones y una vista administrativa y, posteriormente, declaró con lugar la querrela contra Palmas Reales. En cuanto a Ten General Contractors, lo exoneró de responsabilidad, ya que en la vista probó que no había participado en la construcción del patio.

El Tribunal de Apelaciones confirmó al DACO, por entender que el término de dos años dispuesto en la ley era de prescripción. Razonó que, al no ser un término de caducidad, comenzaba a computarse nuevamente desde que las partes cesaron las conversaciones para reparar el defecto. En este caso, no había transcurrido el término mencionado, puesto que la querrela fue presentada a menos de dos años desde la última inteligencia entre las partes. El Tribunal Supremo, en una opinión emitida por el juez presidente Hernández Denton, revocó al foro intermedio y al DACO y, por consiguiente, desestimó la querrela.⁶⁰

El Tribunal hizo dos distinciones fundamentales. En primer lugar, la distinción entre un término de caducidad y un término prescriptivo. En segundo lugar, la distinción entre una causa de acción por vicios en la construcción que causen la ruina, la cual emana del Código Civil, y la causa de acción por vicios de construcción no ruinosos, que se lleva al amparo de la *Ley de la oficina del oficial de construcción*. Esta ley dispone un término de caducidad de dos años desde que se otorgó la escritura de compraventa para querrellarse ante el DACO contra el constructor o urbanizador que haya incurrido en cualquier práctica prohibida por dicha ley. El término es de caducidad, no solo porque surge expresamente del texto de la ley sino porque la intención del legislador fue crear un término preciso y determinado, suficiente para ejercer ese tipo de acción. Por tanto, el término para presentar una reclamación al amparo de la referida ley en el DACO no admite interrupción extrajudicial. En vista de lo anterior, la mayoría resolvió que la causa de acción que se pretendía ejercer en este caso había caducado.

El Tribunal descartó la contención de los compradores de que el defecto causaba la ruina, situación que conllevaría la aplicación del plazo decenal de

⁵⁹ Ley de la oficina del oficial de construcción, Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, 17 LPRÁ §§ 501-519 (2012).

⁶⁰ El juez asociado Fuster Berlingeri disintió sin opinión escrita.

responsabilidad establecido en el artículo 1483 del Código Civil.⁶¹ Para que aplique el plazo decenal, debe tratarse de vicios que afectan severamente el uso y disfrute de la propiedad. Este no era el caso.

Esta opinión del juez Hernández Denton tiene un significado especial para nuestro escrito. Hemos notado hasta este punto una tendencia del juez Hernández Denton a defender los derechos del consumidor y a fortalecer la política pública dirigida a proteger este sector. Empero, en esta ocasión, su dictamen es contra el interés del consumidor querellante. No por ello debemos entender que dejó de sentir empatía por este consumidor o concluir que ha abandonado su postura inicial sobre la protección del consumidor. Simplemente, en este caso, el consumidor fue traicionado por su propia inercia. Según indicáramos, la ley expresamente establecía que el término para reclamar por vicios ocultos no ruinosos es uno de caducidad que no admite interrupción. Por tanto, la parte querellante esperó demasiado tiempo para interponer su reclamo ante el foro pertinente.

El ilustrado raciocinio utilizado por el juez Hernández Denton demostró fehacientemente que la intención legislativa era establecer un término determinado que no estuviera sujeto a interrupción o que pudiera ser extendido. Para ello, el Juez empleó un claro ejercicio de interpretación positivista de la legislación aplicable. Como consecuencia, el constructor o urbanizador no quedó sujeto indefinidamente a posibles reclamaciones del comprador por vicios no arruinantes. Desde la perspectiva del consumidor, ello implica que la protección que le provee el legislador no es una absoluta, pues se requiere su iniciativa oportuna para activar las herramientas que la ley le ofrece para procurar la defensa de sus derechos. Después de todo, el Derecho es rogado.

*K. Amieiro González v. Pinnacle Real Estate*⁶²

La querellada se dedicaba al negocio de bienes raíces. Las señoras Arredondo Pérez contrataron sus servicios para vender un bien inmueble. La querellante compró dicho inmueble y, posteriormente, descubrió que la estructura estaba contaminada con asbesto y pintura con base de plomo, cuya remoción costó \$117,000.

La querellante presentó una querrela en el DACO en contra de la corredora (querellada) por no haberle informado de la posible presencia de materiales tóxicos en la propiedad adquirida. Solicitó la indemnización de los gastos de remoción de estos materiales. La querrela estaba basada en la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*.⁶³

⁶¹ Cód. Civ. PR, art. 1483, 31 LPRA § 4124 (1990).

⁶² *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate*, 173 DPR 363 (2008).

⁶³ Ley de negocios de bienes raíces y profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, 20 LPRA §§ 3025-3061 (2010 & Supl. 2012).

La corredora (querellada) solicitó que se permitiera incluir a las vendedoras como parte indispensable. En oposición, las vendedoras alegaron que el DACO no tenía jurisdicción sobre ellas porque la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*, expresamente excluía de su aplicación a las personas que no se dedicaban habitualmente a la venta de bienes raíces.⁶⁴

El DACO acogió la petición de inclusión. Razonó que su ley habilitadora lo facultaba para vindicar los derechos del consumidor en la aplicación de todas las leyes. Entendió que aplicaba la ley federal denominada *Ley para la reducción de los riesgos provocados por la pintura a base de plomo en viviendas residenciales (Ley sobre pintura a base de plomo)* la cual establece la obligación, tanto del corredor de bienes raíces como del vendedor, de divulgar al comprador su conocimiento sobre la presencia de materiales tóxicos en la propiedad vendida.⁶⁵ Resolvió que la existencia de esta ley le permitía adjudicar la querrela contra la corredora (querellada) y las vendedoras. Inicialmente, concluyó que la corredora (querellada) y las vendedoras eran solidariamente responsables frente a los compradores.

Posteriormente, en la solicitud de reconsideración, las vendedoras levantaron por primera vez el argumento de que el tribunal no tenía jurisdicción sobre ellas porque ellas no eran residentes de Puerto Rico. En reconsideración, el DACO modificó su decisión inicial y concluyó que la responsabilidad entre la corredora (querellada) y las vendedoras era mancomunada en lugar de solidaria. La corredora (querellada) tendría que responder por una cantidad porcentualmente igual a la comisión cobrada por sus servicios y el restante sería sufragado por las vendedoras. En cuanto a la falta de jurisdicción sobre la persona, el DACO concluyó que existían contactos mínimos que le permitían adjudicar la querrela en contra de las vendedoras.

Insatisfechas, las vendedoras acudieron en revisión al Tribunal de Apelaciones y cuestionaron la aplicación de la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*, la facultad del DACO para aplicarle la *Ley sobre pintura a base de plomo*, y la jurisdicción del DACO sobre sus personas, por no ser residentes de Puerto Rico.

El foro apelativo intermedio revocó al DACO por entender que la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*, expresamente excluía de su aplicación a las personas que vendían sus propiedades y que no se dedicaban habitualmente al negocio de bienes raíces. Además, expresó que el DACO no es un foro con jurisdicción general, por lo que no podía asumir jurisdicción sobre las vendedoras al amparo de una ley federal.

Mediante opinión emitida por el juez presidente Hernández Denton, el Tribunal Supremo confirmó al foro apelativo intermedio.⁶⁶ Expresó que el DACO no

64 Amieiro González, 173 DPR en la pág. 368.

65 Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act, 42 U.S.C. §§ 4851-4856 (2006).

66 El juez asociado Rivera Pérez no intervino.

es un organismo de jurisdicción general. Su jurisdicción está limitada a los casos delegados por ley en los cuales hay un consumidor. El *consumidor* está definido en el *Reglamento de procedimientos adjudicativos* del DACO, como “toda persona natural, que adquiere o utiliza productos o servicios como destinatario final”.⁶⁷ Según la mayoría del Tribunal, esta definición no incluye a la persona que adquiere productos o servicios para lucrarse con una venta posterior.

El Tribunal interpretó que la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*, le confiere al DACO la facultad para supervisar el negocio y la venta de bienes raíces. No obstante, el DACO no tiene discreción para asumir jurisdicción sobre las vendedoras, ya que la ley mencionada expresamente excluye al vendedor de su aplicación. Por otro lado, aun cuando la ley federal pudiera imponer obligaciones a personas que no se dedican habitualmente a la venta de bienes raíces y que pretenden vender sus propiedades, dicha ley no le confiere facultad alguna al DACO, por lo que no expande la jurisdicción que le fue concedida por su ley habilitadora. El Tribunal resolvió, por tanto, que no procedía la inclusión de las vendedoras en el pleito como parte indispensable.

A nuestro entender, este caso reitera la norma establecida en *Martínez v. Rosado* a los efectos de que el DACO es un foro de jurisdicción limitada. Según dijéramos antes, el DACO tenía jurisdicción sobre la corredora-querellada en virtud de la *Ley para reglamentar el negocio de bienes raíces*. No así sobre las vendedoras, quienes no pueden ser catalogadas como corredoras de bienes raíces ni como comerciantes.

Sin embargo, a diferencia de *Martínez* en el cual el consumidor se encontraba ante dos comerciantes, en este caso de *Amieiro González*, la controversia entre la querellante y las vendedoras fue una entre partes privadas donde no había un comerciante, por lo que la adjudicación le correspondió al foro judicial. En otras palabras, en *Martínez* el querellante no quiso incluir a otro comerciante en el pleito, mientras que en *Amieiro González* la querellante no podía hacerlo. Por tal razón, entendemos que este caso le da una perspectiva diferente a la norma reiterada.

L. DACO v. Farmacia San Martín⁶⁸

El DACO realizó una inspección de rutina en la Farmacia San Martín. Al encontrar en el recetario de la farmacia varios medicamentos expirados que estaban preparados para el despacho, el DACO emitió un aviso de infracción en el que notificó la imposición de una multa administrativa de \$3,000. La farmacia solicitó una vista administrativa y el archivo de la querella. Alegó que el DACO no tenía autoridad para inspeccionar los medicamentos en el recetario. Celebrada la vista solicitada, el DACO confirmó la imposición de la multa. La posición

⁶⁷ Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento de procedimientos adjudicativos, *supra* nota 57.

⁶⁸ DACO v. Fcia. San Martín, 175 DPR 198 (2009).

del DACO fue que la *Ley de farmacia* dispone normas generales para garantizar la sana operación de las farmacias y no establece ninguna jurisdicción exclusiva sobre los recetarios.⁶⁹

El Tribunal de Apelaciones revocó por entender que el DACO no tenía jurisdicción para inspeccionar el recetario y tampoco para imponer la multa administrativa, esto porque el Departamento de Salud era el encargado de regular e inspeccionar los medicamentos en los recetarios farmacéuticos.

El Tribunal Supremo, por voz del juez presidente Henández Denton, anuló la multa y ordenó al DACO cumplir con su deber ministerial de referir la infracción al Departamento de Salud.⁷⁰

El Tribunal razonó que la ley habilitadora del DACO, impone a dicha agencia el deber ministerial de promover y establecer las normas de calidad, seguridad e idoneidad en los productos de uso y consumo.⁷¹ Asimismo, el DACO tiene la responsabilidad de velar y promover el cumplimiento de todas las leyes, los reglamentos y las órdenes que afecten los intereses de los consumidores en coordinación con las demás agencias. A esos efectos, el Secretario del DACO es un procurador de los derechos del consumidor ante otras agencias y ante los tribunales. Tiene la facultad de fiscalizar el cumplimiento de las leyes sobre la protección del consumidor que estén bajo la jurisdicción de otras agencias. No obstante, concluyó que el DACO no tiene la capacidad para imponer multas por violación a leyes o reglamentos administrados específicamente por otras entidades públicas, por lo que debe referir a estas las querellas y hallazgos para que tomen las acciones correspondientes.

Según explica la mayoría del Tribunal, el *Reglamento sobre control de precios de productos medicinales* impone al farmacéutico el deber de despachar el medicamento con el nombre y la fecha de expiración.⁷² Por ende, el DACO puede inspeccionar dichos envases.

No obstante, el Tribunal resolvió que el DACO no puede imponer multas al encontrar medicamentos recetados expirados. La *Ley de farmacia* creó la Junta de Farmacias para salvaguardar la salud del Pueblo y reglamentar el ejercicio de la profesión farmacéutica. Es el Secretario de Salud quien tiene la autoridad para fiscalizar las disposiciones relacionadas con la manufactura, distribución y dispensación de medicamentos y para imponer multas administrativas. En particular, el *Reglamento para la operación de establecimientos dedicados a la manufactura, producción, venta y distribución de drogas y productos farmacéuticos* esta-

⁶⁹ Ley de farmacia, Ley Núm. 247 de 3 de septiembre de 2004, 20 LPRA §§ 407-412(c) (2010 & Supl. 2012).

⁷⁰ La juez asociada Rodríguez Rodríguez disintió sin opinión escrita.

⁷¹ Ley del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA §§ 341-341(w) (2009 & Supl. 2012).

⁷² Departamento de Asuntos del Consumidor, Reglamento sobre el control de precios de productos medicinales, Núm. 3707 (5 de enero de 1989), <http://www.daco.gobierno.pr/Repositorio/Reglamentos/Reglamento3707RegdePrecios37ProductosMedicinales.pdf>.

blece que los inspectores farmacéuticos son los que realizan las inspecciones.⁷³ La *Ley de farmacia* y su reglamentación es más específica y, por el principio de especialidad, prevalece sobre la del DACO.

En este caso, según el Tribunal, existen disposiciones incompatibles entre la reglamentación del DACO, la cual permite la venta de productos expirados bajo ciertas condiciones, y la del Departamento de Salud, la cual prohíbe absolutamente la venta de productos expirados. Ante tal incompatibilidad, se resolvió que debe prevalecer lo dispuesto en la reglamentación del Departamento de Salud, por ser la agencia específicamente encargada por ley.

Por tanto, el Tribunal concluyó que la jurisdicción adjudicativa sobre medicamentos expirados recae sobre el Secretario de Salud. Ahora bien, el DACO puede inspeccionar las farmacias en virtud de su poder para controlar los precios de los artículos de primera necesidad y emitir avisos de infracción por la violaciones a la *Ley de farmacia* y su reglamentación, pero no puede imponer multas administrativas. Para este último asunto, debe referir los hallazgos al Departamento de Salud.

Comenzamos nuestro análisis aclarando que, a diferencia de los casos examinados hasta este momento, en este caso, el DACO es quien inicia *motu proprio* el procedimiento contra la farmacia al amparo de su facultad fiscalizadora. No hay, por tanto, un consumidor directamente involucrado en el proceso. No obstante, entendemos que se trata de una decisión de suma importancia para la protección del consumidor. El juez Hernández Denton procuró que se estableciera la exigencia de que los medicamentos recetados para despacho en las farmacias fueran inspeccionados por dos agencias independientes, el DACO y el Departamento de Salud. De esta manera, se duplicaron los esfuerzos gubernamentales para intervenir con la venta de medicamentos que pudieran ser muy nocivos para el Pueblo. Ello redundaba en un beneficio innegable para los consumidores.

Por otra parte, estamos de acuerdo con el juez Hernández Denton en cuanto a que sea el Departamento de Salud la agencia designada para imponer las multas, ya que es el organismo con el conocimiento especializado sobre medicamentos recetados. Coincidimos también con el razonamiento jurídico utilizado para llegar a esa conclusión. A nuestro entender, el resultado produce una coherencia en la organización de la intervención administrativa, puesto que delimita y coordina las funciones de cada agencia dentro de un esquema administrativo abarcador. Ambas agencias pueden intervenir en la etapa de inspección, pero solo una tiene la facultad para imponer el remedio. Al ser una la agencia facultada para imponer las multas, se evita la posibilidad de que se produzcan resultados incompatibles o se suscite la duplicidad de multas por los mismos hechos. Tam-

⁷³ Departamento de Salud, Reglamento para la operación de establecimientos dedicados a la manufactura, producción, venta y distribución de drogas y productos farmacéuticos, Núm. 5881 (18 de noviembre de 1998), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/5881.pdf> (anulado 2009).

bién se evita que una agencia descansa en la facultad de la otra para imponer multas y por esto deje de ejercer esta facultad, lo cual redundaría en perjuicio del consumidor porque no contaría con una fiscalización efectiva y coercitiva del despacho de los medicamentos recetados.

*M. Medina Sánchez v. Swiss Chalet*⁷⁴

La querellada desarrolló un complejo de apartamentos. La querellante firmó un contrato de opción para una unidad y, posteriormente, un contrato de compraventa por el precio de \$462,900. En el folleto de promoción, se mencionaba que en el contrato de opción y en el de compraventa constaba que esta unidad tenía una cabida aproximada de 1,022 pies cuadrados. Al tasarse la propiedad, la querellante se percató de que la cabida real del apartamento era de 950 pies cuadrados, o sea, setenta y dos pies cuadrados menos que la anunciada, por lo que solicitó una rebaja proporcional en el precio.

Ante la negativa de la querellada, la querellante presentó una querrela ante el DACO y solicitó un ajuste en el precio. La querellada contestó que en todo momento representó que la unidad tenía una cabida aproximada, por lo que estaba sujeta a variaciones. Además, alegó que, si entendía que el apartamento era sustancialmente distinto a lo especificado en el acuerdo, la querellante tenía disponible el remedio de la resolución, con derecho a la devolución de lo pagado.

El DACO encontró a la querellada responsable por falsa representación en contravención a las leyes en materia de construcción. Además, determinó que había incurrido en práctica engañosa, por lo que sentenció a la querellada a pagar la cantidad de \$32,612 en concepto de daños.

El Tribunal de Apelaciones revocó la determinación administrativa y desestimó la querrela. Entendió que se trataba de un asunto contractual sobre el cual el DACO no tenía jurisdicción porque no se trataba de una controversia entre un comerciante y un consumidor.

La opinión del Tribunal Supremo fue emitida por el juez presidente Hernández Denton.⁷⁵ Este resolvió a base de la ley orgánica del DACO y señaló que esta agencia tiene la facultad para investigar y adjudicar las querrelas sobre prácticas indeseables en el negocio de la construcción y otorgar los remedios que en Derecho procedan. Asimismo, utilizó el *Reglamento del negocio de la construcción* del DACO, el cual responsabiliza por los daños y perjuicios al urbanizador o desarrollador por falsa representación sobre la vivienda vendida.

En vista de lo anterior, el Tribunal resolvió que el DACO tiene jurisdicción para atender las querrelas contra un urbanizador presentadas por un comprador que alega haber sufrido daños por defectos o falsa representación de la unidad.

En este caso, el Tribunal dictaminó que la querellada incurrió en falsa representación. Analizó que el término *aproximado* significa “que se acerca más o

⁷⁴ Medina Sánchez v. Swiss Chalet, 178 DPR 363 (2010).

⁷⁵ El juez asociado Rivera Pérez no intervino.

menos a lo exacto".⁷⁶ Como consecuencia, una cabida de 1,022 pies cuadrados no es aproximada a una de 950 pies cuadrados. Por otra parte, el juez Hernández Denton rechazó el argumento de la querellada de que los 950 pies cuadrados representaban la cabida neta habitable del apartamento, pues no incluyeron los elementos estructurales del edificio, tales como columnas y paredes, los cuales no son transferibles. A esos efectos, expresó lo siguiente:

El argumento de Swiss Chalet es insostenible. La táctica de tergiversar las cabidas de los apartamentos que están a la venta constituye una práctica nociva para la industria de la construcción en Puerto Rico, pues resulta perjudicial para los compradores que adquieren una propiedad confiando en lo que el desarrollador les señala. . . . Las medidas de los apartamentos que anuncien y que figuren en los contratos que firmen con los compradores deben corresponder con las medidas que consten en las escrituras que en su día se otorguen.⁷⁷

Por último, la mayoría dictaminó que, como la unidad fue vendida a precio alzado, no cabía hablar de reducción proporcional del precio de compraventa conforme al artículo 1360 del Código Civil.⁷⁸ No obstante, resolvió que el DACO podía imponer los daños según lo hizo.

A nuestro entender, el juez Hernández Denton correctamente resolvió que la cabida anunciada no era una aproximación de la cabida real, por lo que hubo una falsa representación con respecto al objeto del contrato de compraventa. Igualmente, coincidimos con que el comerciante que hace la falsa representación debe responder por los daños y perjuicios ocasionados. Además, el DACO tiene la facultad para conceder ese tipo de remedio.

Ahora bien, cuestionamos la partida de daños, según fue concedida en este caso. Nos explicamos. Si las partes hubieran expresado el precio por unidad de medida, la diferencia de setenta y dos pies cuadrados en la cabida hubiese generado el derecho a la reducción proporcional del precio por disposición del artículo 1358 del Código Civil.⁷⁹ Dicha reducción sería exactamente de \$32,611.35.⁸⁰

⁷⁶ Medina Sánchez, 178 DPR en la pág. 372 (citando a DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA 189 (22da ed. 2001)).

⁷⁷ *Id.* en la pág. 373.

⁷⁸ Cód. Civ. PR art. 1360, 31 LPRA § 3820 (1990 & Supl. 2012).

⁷⁹ Cód. Civ. PR art. 1358, 31 LPRA § 3818 (1990 & Supl. 2012).

⁸⁰ Obtuvimos este número de la siguiente manera: dividimos el precio pagado de \$462,900 entre los 1,022 pies cuadrados, que es la cabida representada al comprador. Esta operación da un valor de \$452.9354, lo que hubiera sido el precio estipulado por cada pie cuadrado. Multiplicamos este valor por los 72 pies cuadrados y obtenemos \$32,611.35. Dicha cantidad sería la reducción en el precio, la cual resulta proporcional a la disminución de la cabida.

El DACO concedió \$32,612 a la querellada en concepto de daños. El Tribunal confirmó esta partida debido a que el DACO dispuso expresamente que era una compensación por daños y perjuicios y no una cuantía por concepto de la reducción en el precio del apartamento. Para el Tribunal, el DACO “utilizó la reducción proporcional en la cabida como *parámetro* para cuantificar la indemnización que concedió” por los daños sufridos a raíz de la falsa representación que realizó la querellada.⁸¹ A nuestro juicio erraron ambos foros. La cuantía concedida por el DACO y confirmada por el Tribunal tuvo el efecto de que la querellante recibiera en concepto de compensación por los daños el equivalente de lo que hubiera recibido en concepto de reducción proporcional del precio por la disminución de la cabida. No obstante, esta reducción no podía concederse en este caso porque se trató de una compraventa por precio alzado. En efecto, el artículo 1360 del Código Civil excluye el aumento o la reducción proporcional del precio cuando se vende a precio alzado. Así la mayoría lo reconoce expresamente.

El Tribunal validó la concesión de esta cantidad de dinero por los daños porque el DACO expresó que “la compensación en cuestión no se confirió al amparo del Código Civil”.⁸² Como si el nombre hiciera la cosa.

Por otra parte, de los hechos relatados por el Tribunal no se desprende en qué consistieron los daños sufridos por la querellante que justificaran la concesión de \$32,612, cantidad idéntica a la que hubiera recibido al aplicar el artículo 1360 del Código Civil.

Ante estos hechos, entendemos que la cantidad concedida en daños resulta excesiva, pues tuvo el efecto de beneficiar al consumidor y sirvió como reprimenda para el comerciante.

*N. Ortíz Matías v. Mora Development Corp.*⁸³

La querellante adquirió de Mora Development Corp. (Mora) una vivienda. Dos años más tarde, presentó una querrela ante el DACO por vicios de construcción en contra de Mora, entre otros querrellados. Luego de los trámites administrativos, el DACO declaró con lugar la querrela y ordenó la reparación de los vicios. Luego de procesos ulteriores, dicha resolución advino final y firme.

No obstante, la querellante no consiguió que las querrelladas cumplieran con lo ordenado por el DACO. Por esta razón, presentó una demanda sobre ejecución de resolución. Solicitó que las querrelladas pagaran cierta cantidad de dinero para sufragar las reparaciones ordenadas y los gastos relacionados.

Las querrelladas solicitaron la desestimación y alegaron que se trataba de volver a litigar los asuntos resueltos por el DACO. Adujeron, además, que le correspondía al DACO iniciar el pleito para que el tribunal ordenara el cumplimiento

⁸¹ *Medina Sánchez*, 178 DPR en la pág. 374 (énfasis suplido).

⁸² *Id.*

⁸³ *Ortíz Matías v. Mora Development Corp.*, 187 DPR 649 (2013).

con lo dispuesto en su resolución. El Tribunal de Primera Instancia declaró sin lugar la solicitud de desestimación. El Tribunal de Apelaciones confirmó.

El Tribunal Supremo, por voz del juez presidente Hernández Denton, confirmó al foro apelativo intermedio. Resolvió que en este caso no se trataba de litigar nuevamente las controversias traídas a la atención del DACO, sino de solicitar la ejecución de lo ordenado por este último. Razonó que la facultad del Secretario del DACO de acudir a los tribunales para solicitar la ejecución de sus órdenes no es exclusiva, sino potestativa. Es decir, la parte querellante también puede acudir al foro judicial a procurar la ejecución de la resolución del foro administrativo.

Coincidimos con el Tribunal en cuanto a que el consumidor no tiene que esperar por el Secretario del DACO para ejecutar una orden de este. Se trata de un mero trámite procesal que no requiere del conocimiento especializado de la agencia, en el cual el consumidor se trata como un litigante más que puede acudir al foro judicial y valerse de los remedios dispuestos en el ordenamiento procesal civil para la ejecución de la decisión que lo favorece. También esta decisión es beneficiosa para el consumidor, ya que agiliza el trámite para ejecutar el dictamen administrativo.

CONCLUSIÓN

La jurisprudencia analizada en este artículo refleja claramente la tendencia del juez Hernández Denton a resolver este tipo de casos a favor del consumidor. De los catorce casos discutidos, doce produjeron resultados afines con los intereses del consumidor. En un solo caso se ordenó la desestimación de la querrela.

La postura del juez Hernández Denton fue consistente a través de esta jurisprudencia. Las decisiones del DACO fueron revocadas cuando no se ajustaron a los legítimos intereses del consumidor y, obviamente, confirmadas cuando no existía una mejor manera de protegerlo. De los casos reseñados, cinco resultaron en la revocación o modificación del dictamen administrativo. Como corolario, el comerciante llevó la peor parte en la mayoría de estos casos.

Resulta innegable que en cada decisión o ponencia del juez Hernández Denton permeó el interés de proteger a esa *parte débil* del colosal mundo comercial. Esta jurisprudencia refleja una constante y sólida defensa para el consumidor, ya sea porque la decisión concedió al querellante el remedio que solicitó al DACO, o porque el dictamen tuvo el efecto de facilitar o agilizar el proceso adjudicativo y de ejecución, o por el rigor exigido al comerciante en el cumplimiento con sus obligaciones contractuales o con las normas jurídicas impuestas.

Ahora bien ¿son estas aseveraciones suficientes como para concluir, sin mayor análisis, que el juez Hernández Denton ha sido un activista parcializado en favor de los derechos del consumidor? En nuestra opinión, si contestáramos esta interrogante en la afirmativa, solo sería el producto de un liviano e irresponsable ejercicio en abstracción de la realidad que envuelve el quehacer jurídico de nuestro Tribunal Supremo.

Tres consideraciones básicas mueven nuestro ánimo a concluir que las decisiones o ponencias del juez Hernández Denton sobre los derechos del consumi-

dor fueron el resultado de un ejercicio genuino de discernimiento judicial. Esto, independientemente de nuestras reservas sobre algunos razonamientos esbozados por el juez Hernández Denton, las cuales fueron señaladas anteriormente en este escrito.

En primer lugar, el juez Hernández Denton articuló la opinión del Tribunal en trece de los catorce casos reseñados, cinco de ellos de forma unánime. En estos casos, fue objeto de disenso en siete ocasiones. Además, redactó un disenso. Podemos, por tanto, colegir con algún atino que el resultado de estos casos no hubiera variado si la opinión del Tribunal hubiera sido redactada por algún otro Juez o Jueza de ese foro.

El silogismo nos parece obvio; ese *activismo en favor del consumidor* tendríamos que imputárselo también a los demás Jueces y Juezas que coincidieron con el criterio jurídico del juez Hernández Denton. Ninguno de estos Jueces fue anteriormente Secretario del DACO ni miembro del Instituto de Investigación de Problemas del Consumidor. Sin embargo, manifestaron la misma sensibilidad que el juez Hernández Denton ante los problemas del consumidor y compartieron su análisis jurídico. De ahí que podamos concluir que las decisiones del juez Hernández Denton en esta materia están cargadas de un componente de razonabilidad jurídica, pues no podemos atribuirles a los restantes miembros del Tribunal la intención de delegar ciegamente su responsabilidad para colocarla de forma exclusiva sobre los hombros de uno de sus compañeros. Consecuentemente, debemos adjudicarle probidad judicial a estas decisiones.

El comportamiento colegiado de los jueces y juezas del Tribunal Supremo de Puerto Rico en materia de los derechos del consumidor nos lleva a la segunda consideración en favor de la tendencia manifestada por el juez Hernández Denton. Si algún precepto jurídico se manifestó a la sociedad en la jurisprudencia que discutimos lo fue la clara intención legislativa de proteger al consumidor de la creciente y sofisticada estructura de propaganda, mercadeo y venta al cual ha sido sometido. Surge expresamente de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 5, la razón de ser de todo el andamiaje administrativo confeccionado por el legislador. Nos limitaremos a citar *ad verbatim* lo siguiente:

La complejidad del mercado de bienes y servicios, unido al sinnúmero de prácticas indeseables que algunos comerciantes y manufactureros llevan a cabo, requieren la creación de un organismo efectivo capaz de sacar al consumidor del estado de indefensión y desvalimiento en el cual se encuentra. Este organismo deberá ventilar y adjudicar las querellas traídas por los consumidores, fiscalizar el cumplimiento de las leyes cuyo objetivo es proteger al consumidor, educar al consumidor y ponerle al con-

sumidor representación adecuada en la defensa de todos sus derechos.⁸⁴

Cónsono con lo anterior, si el juez Hernández Denton pretendió con sus decisiones proteger al consumidor de las prácticas nocivas e indeseables del comerciante, solo podemos imputarle el cumplimiento con la intención legislativa, y no un activismo judicial en favor del consumidor. De ahí que la mayoría de los integrantes del Tribunal manifestaran su respaldo al criterio del juez Hernández Denton, pues todos ellos están llamados a respetar y aplicar esa intención legislativa. Si el dictamen del DACO contravino total o parcialmente el propósito que inspiró su creación, el juez Hernández Denton tenía el deber de corregir la actuación administrativa, no por imperativo de sus más íntimos deseos, sino porque lo ordenaba la ley. Por consiguiente, sería errada la conclusión de que el juez Hernández Denton está parcializado hacia el consumidor, porque el propio ordenamiento jurídico pretende proteger a esa parte, según lo contempló el legislador.

Somos del criterio de que el juez Hernández Denton se negó a ser un patrocinador incondicional y ofuscado en una defensa ciega de los derechos del consumidor. Así lo demostró cuando no sostuvo la petición improcedente de los daños ante la inacción del consumidor por no mitigarlos. Igualmente, cuando denegó la petición de la concesión de honorarios de abogado ante planteamientos legítimos del comerciante. Más aún, cuando desestimó la querrela del consumidor por su inercia al no activar prontamente las herramientas disponibles para buscar la protección de sus derechos. Estos son ejemplos de un justo balance entre el tener una inclinación y el resolver conforme a esa inclinación sin abstraerse del ordenamiento jurídico. Una cosa es sostener y favorecer la clara política pública en protección del consumidor y otra es el resultado desapasionado que se deriva de la aplicación del Derecho a los méritos del caso. El juez Hernández Denton conoce muy bien esa diferencia.

Nos resta por considerar un último factor. Los jueces no son autómatas del Derecho. Sus decisiones judiciales emanan de una compleja interacción de elementos. No podemos concebir los dictámenes judiciales como el resultado de un cómputo inerte, insípido y desligado de su autor.

A pesar del misticismo que parece infundir la toga y las atribuciones sociales impuestas a la función judicial, el juez es un ser humano más. Su pensamiento se forma y se enriquece con sus experiencias, idiosincrasia, educación, crianza, valores morales y otros factores propios de la formación y el crecimiento de la persona.⁸⁵ En el proceso deliberativo de un juez siempre estarán presentes estos factores, pues lo contrario sería negar su propia existencia. La imparcialidad de

⁸⁴ Exposición de motivos, Ley del Departamento de Asuntos del Consumidor, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 LPRA §§ 341-341w (2009 & Supl. 2012).

⁸⁵ Para una profunda discusión sobre este tema, véase RICHARD A. POSNER, HOW JUDGES THINK (2008).

un juez, por tanto, dependerá de la supresión autoimpuesta de aquellos factores que nada tienen que ver con los méritos del caso. No obstante, un juez no puede ni debe suprimir la experiencia ganada en el campo del Derecho. De lo contrario, la sociedad nunca se beneficiaría de decisiones judiciales producto de mentes experimentadas.

En consideración a lo anterior, no podemos atribuirle al juez Hernández Denton un ejercicio ilegítimo de sus facultades judiciales al resolver estos casos por el mero hecho de contar con vasta experiencia en la materia de los derechos del consumidor.⁸⁶ Si tal fuera el caso, tendríamos razones suficientes para concluir que todas las decisiones judiciales son ilegítimas porque en ellas subyace el bagaje profesional y social de su autor. Después de todo, cada uno de los integrantes de la sociedad, incluyendo los jueces, han sido, y serán, consumidores.

Por cuanto las decisiones del juez Hernández Denton en materia de derechos del consumidor fueron avaladas por la mayoría de los integrantes del Tribunal Supremo, fueron cónsonas con la clara política pública en defensa del consumidor y constituyeron un legítimo ejercicio de razonamiento basado en su experiencia profesional como jurista, somos de la opinión de que son el producto de un genuino discernimiento judicial.

Sin dudas, esta jurisprudencia representa una aportación significativa de parte del saliente Juez Presidente a las relaciones económicas dentro de nuestra sociedad, en cuanto ofrece unas directrices de conducta tanto para los comerciantes como para los consumidores. Ello abona a la creación de un equilibrio entre los intereses de estos dos sectores del mercado y la aspiración a vivir en una sociedad ordenada.

Igualmente, esta jurisprudencia es una contribución indudable para nuestro ordenamiento jurídico. La coherencia y consistencia de las decisiones examinadas crearon una base jurisprudencial sólida sobre este tema, la cual asegura, en el tiempo, su valor como precedente judicial.

⁸⁶ En su función administrativa, el juez Hernández Denton reconoce que la experiencia adquirida durante sus años de dirección en la ASERCO y el DACO le ha ayudado en el manejo y la administración del sistema judicial. Ha manifestado que “[c]omo Juez Presidente he promovido una serie de iniciativas para mejorar la calidad del servicio judicial en beneficio de nuestros propios consumidores: los ciudadanos que acuden a los tribunales para vindicar sus derechos”. *Dedican al juez presidente Hernández Denton el Noveno Congreso del Consumidor*, RAMA JUDICIAL DE PUERTO RICO (21 de noviembre de 2013), <http://www.ramajudicial.pr/Prensa/2013/11-21-13.htm> (última visita 14 de febrero de 2014).