

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ERICK A. TORRES
RODRÍGUEZ Y CARLA
G. TORRES ZAMORA

Recurridos

Vs.

ABZCO, LLC

Recurrente

KLRA202300133

REVISIÓN
ADMINISTRATIVA
procedente del
Departamento de
Asuntos del
Consumidor

Querella Núm.
ARE-2019-0002238

SOBRE: PRÁCTICAS
INDESEABLES Y
NULIDAD DE
CONTRATO

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de mayo de 2023.

El 17 de marzo de 2023, ABZCO LLC (ABZCO o recurrente) compareció ante nos mediante un *Recurso de Revisión* y solicitó la revisión de una *Resolución* emitida el 15 de febrero de 2023 y notificada el 21 de febrero de 2023 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (el DACo). Mediante el aludido dictamen, el DACo declaró Ha Lugar la querella que presentó el Sr. Erick A. Torres Rodríguez (señor Torres) y la Sra. Carla G. Torres Zamora (en conjunto, los recurridos). En consecuencia, le concedió treinta (30) días a la parte recurrente, a partir de la notificación de la *Resolución*, para la devolución de la cantidad de diez mil (\$10,000.00) dólares por concepto de depósito más los intereses legales aplicables y el pago de mil (\$1,000.00) dólares por honorarios de abogado.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **modificamos** el dictamen recurrido y así **confirmamos**.

I.

El 29 de octubre de 2019, los recurridos presentaron una *Querrela* ante el DACo en contra de ABZCO.¹ Alegaron que los recurrentes eran desarrolladores de un proyecto de vivienda denominado como *Belmont at Finca Elena* que, en ese momento, estaba supuesto a ser desarrollado en el municipio de Guaynabo. Indicaron que estaban interesados en adquirir una unidad de este proyecto de vivienda y, por ende, fueron a orientarse. Sostuvieron que, durante la orientación, el representante de ABZCO les informó que para reservar una unidad se requería el depósito de diez mil (\$10,000.00) dólares y que en la eventualidad de que el prospecto comprador tuviese que ser reubicado de Puerto Rico por razones de empleo, se les estaría devolviendo dicho depósito como ocurrió con el comprador del Lote Núm. 117. Adujeron que lo antes mencionado fue lo que los motivó a suscribir un *Contrato Uniforme de Compraventa* el 9 de marzo de 2019 con la parte recurrente mediante el cual pagaron el depósito de diez mil (\$10,000.00) dólares para reservar la unidad identificada como Lote Núm. 77. Señalaron que al momento en el que se exigió el pago antes descrito, el proyecto no contaba con la aprobación de la Oficina de Gerencia de Permisos y/o las agencias pertinentes.

Posteriormente, los recurridos alegaron que, para el mes de julio de 2019, el señor Torres fue reubicado a Florida por razones de empleo y, en vista de ello, se comunicaron con ABZCO para notificarles sobre la reubicación y solicitarles la devolución del depósito de diez mil (\$10,000.00) dólares. Sostuvieron que, en respuesta, un funcionario de la ABZCO les indicó que debían remitirles una explicación de la situación por escrito y que posteriormente, se les estaría devolviendo el depósito entre quince

¹ Véase, págs. 49-50 del apéndice del recurso.

(15) a treinta (30) días. Sin embargo, alegaron que contrario a lo indicado por el representante, la parte recurrente les envió una comunicación mediante la cual expresó que no le estarían devolviendo el depósito solicitado.

Así las cosas, argumentaron que dicho proceder equivalía a una falsa representación por parte de ABZCO en cuanto a la procedencia de la devolución del depósito en caso de reubicación por empleo y de este modo se constituía un vicio al consentimiento. Asimismo, añadieron que la parte recurrente había incurrido en una práctica indeseable por dos razones, a saber: (1) tergiversar los términos bajo los cuales se podía resolver el contrato y (2) al exigir el pago de un depósito para la reserva de una vivienda a pesar de que el proyecto no contaba con las aprobaciones requeridas por las agencias pertinentes. Por estos motivos, solicitaron la nulidad del contrato suscrito por vicios en el consentimiento por dolo y falsas representaciones y, en consecuencia, la devolución del depósito de diez mil (\$10,000.00) dólares.

El mismo día que se presentó la querrela, a saber, el 29 de octubre de 2019, el DACo le notificó la querrela a la parte recurrente. A su vez, emitió una *Notificación de Sesión de Mediación* en la cual citó a las partes a una sesión de mediación en la Oficina Regional de Arecibo del DACo el 14 de noviembre de 2019.² Ello, con el fin de discutir la controversia en un ambiente de informalidad con miras de llegar a un acuerdo sobre la controversia planteada. Así las cosas, el recurrente presentó una solicitud de suspensión de mediación y transferencia a la Oficina Regional de San Juan ya que el contrato objeto de la controversia se suscribió en el municipio de Guaynabo.³ El DACo no contestó dicha solicitud previo a la fecha de la sesión de

² Véase, págs. 4-9 del apéndice de la oposición del recurso de la parte recurrida.

³ Íd., págs. 10-11.

mediación⁴, y, por ende, el 14 de noviembre de 2019, la parte recurrida compareció a la sesión de mediación en la Oficina Regional de Arecibo. Sin embargo, la parte recurrente no compareció y, en consecuencia, el expediente fue referido a la División de Adjudicaciones de la Oficina Regional de Arecibo.⁵

Como parte de los procesos ante el DACo, el 9 de diciembre de 2019, la parte recurrida presentó un *Interrogatorio y Requerimiento de Documentos*.⁶ Particularmente, mediante este descubrimiento de prueba, la parte recurrida pretendía obtener información y documentos relacionados con el proceso de compraventa y la devolución de depósitos que presuntamente se realizó con las personas del Lote Núm. 58 y el 117 ambos ante su pérdida de empleo. Asimismo, se solicitó copia de los planos aprobados del proyecto para corroborar la fecha de aprobación por las agencias correspondientes, ya que dicho asunto formaba parte de la reclamación de los recurridos. La parte recurrente nunca cumplió con el descubrimiento de prueba a pesar de que el DACo le ordenó a cumplir con este.⁷

El 18 de diciembre de 2019, la parte recurrente presentó su *Contestación a la Querella*.⁸ En esta, se limitó a aceptar que se había suscrito un *Contrato Uniforme de Compraventa* para la adquisición del Lote Núm. 77 e indicó que la parte recurrida había dado por terminada dicha relación contractual sin una causa válida dentro del contrato. Como parte de sus defensas afirmativas, sostuvo que en todo momento actuó conforme al contrato entre las partes y que

⁴ Posteriormente, el 20 de noviembre de 2020, el DACo emitió una *Notificación y Orden* mediante la cual atendió la solicitud de traslado que presentó la parte recurrente el 8 de noviembre de 2019. En esta, declaró Ha Lugar la solicitud de traslado y en consecuencia trasladó el caso para la Oficina Regional de San Juan para la continuación de los procedimientos. Íd., págs. 13-14.

⁵ Íd., pág. 12.

⁶ Íd., págs. 20-25.

⁷ Íd., págs.28-33.

⁸ Véase, págs. 44-46 del apéndice del recurso.

había sido la parte recurrida la que había incumplido con las obligaciones que le imponía el contrato antes descrito.

Luego de varios trámites procesales, se celebró una vista administrativa mediante la cual las partes tuvieron la oportunidad de presentar prueba testifical y documental. Particularmente, en esta, declararon los recurridos. La parte recurrente no presentó prueba testifical. Sin embargo, ambas partes presentaron prueba documental. Evaluada la prueba testifical en conjunto con la evidencia que se presentó, el 15 de febrero de 2023, el DACo emitió una *Resolución* que se notificó el 21 de febrero de 2023.⁹ En esta, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

[...]

3. El día 21 de junio del 2017, La Lcda. Mildred López Pérez, Directora Regional del DACo en San Juan, le cursó una Carta de aprobación del uso del Contrato Uniforme de Compraventa del proyecto Belmont at Finca Elena a la Querellada indicándole que, el mismo cumplía con los requisitos mínimos dispuestos en la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, y del Reglamento de Construcción promulgado a su amparo. Sin embargo, cabe destacar que su aprobación, le fue recordada a la Querellada, exclusivamente significaría el cumplimiento con dichos requisitos y no sería óbice para la presentación y adjudicación de querellas sobre controversias relacionadas.

4. En o para el 9 de marzo de 2019, los Querellantes se orientaron con los Srs. Jan Carlos Vázquez y Daisy Rivera, representantes de la Querellada, sobre una opción de compraventa del Lote #77 del Proyecto o Urbanización Belmont en el municipio de Guaynabo donde, como parte de las conversaciones contractuales, la Querellada le representó a los Querellantes que, en caso de relocalización o pérdida de empleo, el depósito de \$10,000.00 a ser entregado bajo el Contrato Uniforme de Compraventa (“Contrato”) les será devuelto tal como ocurrió en, al menos, un caso señalado por los representantes, acto presenciado por el Sr. Alejandro Torres Rodríguez.

5. Entre las conversaciones contractuales, los Querellantes preguntaron, dada la alta cantidad del depósito, qué ocurriría en caso de relocalización y/o pérdida de empleo, a lo que la Querellada les manifestó, que, de ocurrir cualquiera de las dos instancias, el depósito les sería devuelto como ocurrió con el Lote

⁹ Íd., págs. 1-9.

#117, señalado y confirmado como disponible por ambos representantes de la Querellada justo antes de firmar el contrato.

6. El día 9 de marzo de 2019, las partes otorgaron el Contrato Uniforme de Compraventa para la adquisición del Lote #77 por la cantidad de \$259,900.00, proveyendo un depósito de \$10,000.00 como parte de los términos y condiciones del Contrato. En dicha ocasión, separó el Lote con un cheque personal, toda vez que no contaba con un cheque de gerente y las propiedades disponibles eran limitadas y pronto no quedarían disponibles. Los Querellantes llenaron un documento titulado Buyer Application and Interview donde hicieron constar, entre otros asuntos, su dirección residencial y los nombres de sus patronos.

7. El día 11 de marzo de 2019, los Querellantes entregaron a la Querellada el cheque número 1129901 de PENDEF Credit Union por la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00) a nombre de ABZCO, LLC, por el cual recibieron el recibo número 00077 de ABZCO, LLC y Brito Development Group “(...) por concepto de depósito, sujeto a los términos del Contrato, firmado en esta fecha, para comprar una residencia en Belmont at Finca Elena en Guaynabo, P.R. firmado por la Sra. Daisy.

8. Posteriormente, el día 16 de julio de 2019, el Querellante recibió una Carta de relocalización de empleo hacia el Estado de Florida efectivo el día 15 de agosto de 2019.

9. Dado lo anterior y conforme las conversaciones contractuales habidas entre las partes, el día 23 de julio de 2019, el Querellante acudió a las instalaciones de la Querellada, donde, tras consultar su solicitud de devolución con el Sr. Vázquez, éste le proveyó un papel en blanco y un bolígrafo, indicándole que debía renunciar a la unidad y notificarle la carta de relocalización para enviarle el cheque con el depósito, una vez analizaran su solicitud.

10. El día 12 de agosto de 2019, los Querellantes recibieron un correo electrónico donde se adjuntó una Carta sobre “(...) Solicitud de Resolución de Contrato Unidad 77 Belmont at Finca Elena (...)” que, en esencia, informaba la aplicabilidad de una penalidad de retención del depósito bajo las secciones 9 (e) y 31 (c) del Contrato.

11. Inconformes con la determinación de los Querellados, los Querellantes radicaron su reclamación ante el Departamento solicitando la devolución de su depósito por dolo y nulidad contractual, así como prácticas indeseables.

A la luz de las determinaciones de hechos antes expuestas y el derecho aplicable, el DACo concluyó lo siguiente:

La prueba presentada por los Querellantes, **la cual le mereció entera credibilidad al Departamento**, demostró que, los Querellados le realizaron ciertas representaciones a los Querellados en torno a la aplicabilidad de una devolución del depósito provisto para separar la unidad en cuestión que modificaron los términos y condiciones del contrato entre las partes, haciendo a los primeros acreedores del derecho a recibir el depósito de diez mil dólares (\$10,000.00) de los últimos, así como una partida por honorarios aquí fijada en mil dólares (\$1,000.00).

Inconforme con este dictamen, el 17 de marzo de 2023, ABZCO presentó el recurso de epígrafe y formuló los señalamientos de error siguientes:

Erró y abusó de su discreción el Departamento de Asuntos del Consumidor al obviar la letra clara del contrato y concluir que el mismo fue enmendado por alegadas conversaciones.

Erró el DACo al imponerle a la querellada \$1,000 de honorarios de abogado.

Erró el DACo al determinar que no procedía la penalidad aplicada por el vendedor.

Atendido el recurso, el 31 de marzo de 2023, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte recurrente hasta el 10 de abril de 2023 para informar si iba a presentar la transcripción de la vista administrativa que celebró el DACo el 13 de octubre de 2022. En cumplimiento con esta orden, la parte recurrente compareció ante este foro e informó que no iba a presentar la transcripción de la vista, ya que entendía que la controversia únicamente versaba sobre un asunto de derecho. Atendido este escrito, emitimos otra *Resolución* el 11 de abril de 2023, concediéndole tanto al DACo como a la parte recurrida hasta el 1ro de mayo de 2023 para presentar sus alegatos en oposición. Oportunamente, la parte recurrida presentó un *Alegato en Oposición* y negó que el DACo cometiera los errores que la parte recurrente le imputó.

Por otra parte, el DACo presentó un *Alegato en Oposición a Recurso de Revisión Judicial* y en síntesis expuso que, si bien es cierto que el *Contrato Uniforme de Compraventa* fue aprobado por el

DACo, este era un contrato de adhesión que podía impugnarse y le aplicaban los principios y disposiciones del Código Civil de Puerto Rico de 1930. En vista de lo antes expuesto, argumentó que en el presente caso aplicaban las normas de buena fe contractual y la doctrina de actos propios, y, por ende, se debían respetar las conversaciones previas y coetáneas que se llevaron a cabo previo al contrato entre las partes.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver. *Veamos.*

II.

-A-

La doctrina de revisión judicial nos encomienda “examinar si las decisiones de las agencias administrativas fueron hechas dentro de los poderes delegados y son compatibles con la política pública que las origina”. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 35 (2018). Al efectuar tal encomienda, debemos “otorgar amplia deferencia a las decisiones de las agencias administrativas”. *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, 202 DPR 117, 126 (2019).

La normativa jurisprudencial ha reiterado que existe en el derecho puertorriqueño una presunción de legalidad y corrección a favor de los procedimientos y decisiones realizadas por las agencias administrativas. *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra. Lo anterior responde “a la experiencia y pericia que se presume tienen dichos organismos para atender y resolver los asuntos que le han sido delegados”. Íd.

Así, el estado de derecho vigente nos impone otorgarle deferencia a la agencia administrativa, **siempre que la parte que la impugne no demuestre evidencia suficiente que rebata la presunción de legalidad y corrección.** *Graciani Rodríguez v. Garaje Isla Verde*, supra. Por tanto, al realizar nuestra función

revisora debemos enfocarnos en determinar si la agencia administrativa: (1) erró en aplicar la ley; (2) actuó arbitraria, irrazonable o ilegalmente; y (3) si lesionó derechos constitucionales fundamentales. *Torres Rivera v. Policía de PR*, 196 DPR 606, 627-628 (2016).

De este modo, si al realizar nuestra función revisora no nos encontramos ante alguna de las situaciones previamente mencionadas, tenemos el deber de validar la determinación realizada por la agencia administrativa. *Íd.* Ello, aun cuando exista más de una interpretación posible en cuanto a los hechos. *Íd.*, pág. 627. Ahora bien, es preciso recordar que las conclusiones de derecho, por el contrario, serán revisables en todos sus aspectos. Sección 4.5 de la LPAU, 3 LPRA sec. 9675.

-B-

Las obligaciones surgen de la ley, los contratos, cuasicontratos y de cualquier otra acción u omisión en la cual medie culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2992.¹⁰ Aquellas obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado; *pacta sunt servanda*. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2994. Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391. Una vez las partes consienten en obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge el contrato. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581-582 (2000). En tal sentido, una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que

¹⁰ Resaltamos que el cuerpo legal vigente en el momento que las partes contrataron era el Código Civil del 1930.

según su naturaleza estén conformes con la buena fe, el uso y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRC ant. sec. 3375. Consecuentemente, los tribunales no podemos relevar a una parte de cumplir con el contrato cuando éste es legal y válido y no contiene vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

Ahora bien, los contratos en los que concurran los requisitos de consentimiento, objeto y causa pueden anularse siempre que adolezcan de algunos de los vicios que los invalidan conforme a la ley. En lo pertinente al caso ante nos, si el consentimiento de una parte contratante es viciado por dolo, error, violencia o intimidación, ello puede darle lugar a la anulabilidad del negocio. *SLG Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62 (2011). Particularmente, el dolo, como vicio del consentimiento, se da cuando uno de los contratantes, **mediante palabras o maquinaciones insidiosas, induce al otro a celebrar un contrato que, sin tales palabras o maquinaciones no hubiera hecho.** (Énfasis suplido) Art. 1221 del Código Civil, 31 LPRC sec. ant. 3408. A tales efectos, el dolo se considera un complejo de malas artes, **contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente en propio beneficio.** (Énfasis suplido) *Íd.*, pág. 63.

En nuestro ordenamiento jurídico hay dos tipos de dolo, a saber, el dolo grave o causante y el dolo incidental. El dolo grave produce la nulidad del contrato y es el que motiva a celebrar el contrato, que, de tal modo, sin el mismo, el contrato no se hubiese otorgado. *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830, 836 (2004). En cambio, el dolo incidental no produce la anulación del contrato y solo da lugar a la indemnización por los daños y perjuicios. Art. 1222 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. ant. 3409. Específicamente, este último facilita la celebración del contrato, y,

por ende, en esta instancia, el contrato de todas formas se hubiese celebrado, pero no bajo las mismas condiciones. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 667 (1997).

Por último, la responsabilidad de probar que en efecto se constituyó un vicio de consentimiento mediante dolo, le corresponde a quien reclama la conducta dolosa. *Íd.*, pág.668. **El dolo no se presume, sin embargo, ello no significa que se tenga que probar directamente.** (Énfasis suplido) *Íd.*, pág. 669. Este puede establecerse mediante inferencia o por evidencia circunstancial. *Íd.* En síntesis, le corresponde a quien efectúa el reclamo de dolo probar la falta intencional o de mala fe de la persona a quien se le imputa toda vez que la buena fe se presume. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 519 (1988).

-C-

El artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. ant. 3375, dispone que las partes contratantes tienen el deber recíproco de actuar con buena fe. **La buena fe debe permear todo el proceso de contratación desde sus fases iniciales durante la negociación del contrato y durante la fase de su cumplimiento.** (Énfasis suplido) *Ortiz Brunet v. El Mundo*, 169 DPR 332,340 (2006). Además, impone deberes especiales de conducta de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. *Íd.* Particularmente, **la buena fe les impone a las partes un deber de lealtad recíproca en las negociaciones en el tratar, el proceder honrado y leal.** (Énfasis suplido) *Íd.* **Supone también el guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella;** conducirse como cabe esperar de cuantos, con pensamiento honrado, intervienen en el tráfico como contratantes. (Énfasis suplido) *Íd.*

-D-

Los tribunales están facultados a recurrir a principios generales del derecho basados en equidad para resolver controversias presentadas ante su consideración cuando no haya ley aplicable al caso. Art. 7 del Código Civil, 31 LPRA sec. ant. 7. Consonó con lo anterior, mediante la jurisprudencia, nuestro más alto foro ha incorporado la doctrina de los actos propios. Particularmente, **esta norma procura que las personas no vayan en contra de sus propios actos, y que actúen de buena fe en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de las obligaciones en las que incurran en variadas relaciones jurídicas.** (Énfasis suplido) *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 DPR 990,1010 (2010). Así pues, el propósito de esta doctrina es “proteger la confianza depositada en la apariencia, que es, por extensión, la protección de un interés social o la consecución de un ideal de justicia”. *Aponte Valentín v. Pfizer Pharmaceuticals, LLC*, 208 DPR 263, 287 (2021). En vista de ello, el Tribunal Supremo ha sido enfático en establecer que **la conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del derecho y debe ser impedida.** (Énfasis suplido) Íd.

La aplicación de la doctrina de actos propios está sujeta a la concurrencia de los siguientes elementos: (a) una conducta determinada de un sujeto; (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás, y, por último, (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada. *Alonso Piñero v. UNDARE, Inc.*, 199 DPR 32, 55-56 (2017).

En fin, en virtud de la doctrina de actos propios, un litigante está impedido de adoptar una actitud que sea contradictoria con

una conducta anterior, sobre la cual la parte perjudicada ha confiado, y ello sin importar la verdadera intención de la parte que genera esa confianza. *Pardo v. Sucs. Stella*, 145 DPR 816, 829 (1998).

-E-

La Regla 27.3 del Reglamento Núm. 8034, también conocido como *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACo* que fue aprobado el 13 de junio de 2011, dispone lo siguiente:

El funcionario, Secretario o Panel de Jueces que presida la vista podrá imponer a la parte perdidosa el pago de costas y honorarios de abogado. El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la Regla 44 de la Ley de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, según enmendada.

A tenor con lo antes expuesto, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, establece que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al o a la responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda corresponda a tal conducta. [...]”. Lo anterior quiere decir que, si el foro sentenciador determina la existencia de temeridad, la imposición de honorarios es imperativa. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 211 (2013).

En términos generales, la temeridad es aquella conducta que haga necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o requiera a la otra parte efectuar gestiones innecesarias. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334 (1998). El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es penalizar a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e

inconveniencias de un pleito. Íd., pág. 335. Además, la imposición de temeridad tiene el propósito de disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria para compensar los perjuicios económicos y molestias sufridas por la otra parte. Íd.

Según el Tribunal Supremo, existe temeridad en las siguientes instancias: 1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; 2) defenderse injustificadamente de la acción; 3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; 4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad y 5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. *Fernández v. San Juan Cement Co, Inc.*, 118 DPR 713, 719 (1987).

Por el contrario, la temeridad es improcedente en aquellos litigios que contienen controversias complejas y novedosas aun no resueltas en nuestra jurisdicción o cuando la parte concernida responde a lo que resulta ser una apreciación errónea del derecho. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, supra, pág. 212.

III.

Debemos recordar que las determinaciones de hechos basadas en la apreciación de la prueba oral y la credibilidad de los testigos que realicen los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que tuvieron la oportunidad de evaluar el comportamiento de los testigos y sus reacciones durante la vista administrativa. Particularmente, el Tribunal Supremo ha establecido que este foro intermedio está impedido de intervenir con la apreciación de la prueba oral en ausencia de una transcripción o exposición narrativa de una prueba

oral.¹¹ Asimismo, la presunción de legalidad y corrección de las decisiones de las agencias administrativas prevalece siempre que la parte que la impugne no demuestre evidencia suficiente que la rebata. En vista de lo anterior, la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. De no existir alguna de las situaciones previamente contempladas, estamos obligados a validar la determinación del foro administrativo aun cuando exista más de una interpretación posible en cuanto a los hechos.

En el caso de autos, la parte recurrente impugnó una *Resolución* que emitió el DACo el 15 de febrero de 2023 mediante la cual este foro administrativo resolvió que procedía la devolución a los recurridos de la cantidad de diez mil (\$10,000.00) dólares por concepto del depósito para la compraventa del Lote Núm. 77. Además, en este dictamen, el DACo le impuso al recurrente mil (\$1,000.00) dólares por concepto de honorarios de abogado. En vista de ello, en su primer señalamiento de error, el recurrente argumentó que el DACo abusó de su discreción al obviar la letra clara del *Contrato Uniforme de Compraventa* y concluir que este fue enmendado por un alegado acuerdo que se llevó a cabo previo a que se firmara el contrato. En su segundo señalamiento de error, ABZCO sostuvo que el DACo erró al imponerle mil (\$1,000.00) dólares por concepto de honorarios de abogado. Por último, en su tercer señalamiento de error, el recurrente indicó que el DACo erró al determinar que no procedía la penalidad aplicada por el vendedor.

Discutiremos el primer y tercer señalamiento de error en conjunto por estar íntimamente relacionados entre sí. Conforme al

¹¹ Véase, *Santiago Ortiz v. Real Legacy Assurance Company, Inc.*, 206 DPR 194, 219 (2021); *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 195 DPR 476, 490 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013).

derecho que antecede, la buena fe es el norte de todo negocio jurídico y, por ende, las partes deben actuar conforme a este principio en todo el proceso de contratación desde sus fases iniciales hasta la fase de su cumplimiento. *Ortiz Brunet v. El Mundo*, supra, pág. 340. Es por ello, que el Tribunal Supremo ha enfatizado que la conducta contradictoria a la confianza depositada en la apariencia de una relación jurídica no tiene lugar en el campo de derecho y debe ser evitada. *Aponte Valentín v. Pfizer Pharmaceuticals*, supra, pág. 287. Así pues, es de suma importancia guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar o abusar de la confianza brindada. *Ortiz Brunet v. El Mundo*, supra, pág. 340.

El principio de buena fe antes discutido puede menoscabarse cuando una parte vicia el consentimiento de la otra parte contratante mediante dolo. Particularmente, una parte incurre en dolo grave que provoca la nulidad del contrato cuando mediante representaciones desleales induce o motiva a otro a celebrar un contrato que sin estas no hubiese hecho. *Bosques v. Echevarría*, supra, pág. 836. A tales efectos, el dolo es contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena. *SLG Ortiz-Alvarado v. Great American*, supra, pág. 63.

Por otra parte, otra instancia que constituye en un detrimento al principio general de buena fe es ir en contra de los actos propios. Esta doctrina es aplicable cuando una persona mediante una conducta determinada engendra una situación contraria a la realidad y mediante dicha apariencia le causa perjuicio o defrauda la confianza depositada a otra parte que ha procedido de buena fe. *Alonso Pinero v. UNDARE, Inc.*, supra, págs. 55-56.

A base de lo antes expuesto y luego de un estudio detenido de las determinaciones de hechos que realizó el DACo a las cuales le damos deferencia, concluimos que en el presente caso ABZCO vició el consentimiento de los recurridos mediante dolo para que se

celebrara el contrato objeto de esta controversia y a su vez actuó en contra de sus propios actos cuando se negó a devolverles el depósito de diez mil (\$10,000.00) a los recurridos. En el caso de autos, cuando los recurridos se fueron a orientar con los representantes de ABZCO para reservar el Lote Núm. 77 del proyecto de vivienda denominado como *Belmont at Finca Elena*, estos últimos preguntaron qué ocurriría con los (\$10,000.00) dólares que tenían que pagar por concepto de depósito para reservar la propiedad en la eventualidad de relocalización o pérdida de empleo. En respuesta, la parte recurrente les indicó que el depósito antes descrito les sería devuelto y para afirmar la veracidad de ello les expresaron que ya previamente se le había devuelto el depósito al comprador del Lote Núm. 117 por este haber sido relocalizado por cuestión de empleo. Basado en la confianza que le brindaron los representantes de la parte recurrente, los recurridos firmaron el contrato objeto de esta controversia y pagaron el depósito de diez mil (\$10,000.00) dólares.

Posteriormente, el señor Torres recibió una carta mediante la cual le notificaron de una relocalización de empleo en el estado de Florida. Ante esta situación, este último acudió a los representantes de ABZCO para notificarles sobre la relocalización de empleo y a solicitarles la resolución del contrato y devolución del depósito. En respuesta, un funcionario de ABZCO le indicó que debía remitirle una explicación por escrito y que posteriormente se le estaría devolviendo el depósito de diez (10) a quince (15) días. La parte recurrida sometió una solicitud por escrito y luego de evaluarla, la parte recurrente dio el contrato por terminado. Sin embargo, indicó que la devolución del depósito era improcedente ya que no estaba bajo las causales que daban lugar a esta devolución de este dinero. De igual forma, le indicaron que le era aplicable la penalidad establecida en la Sección 9 (e) del Contrato.

Cabe precisar, que la parte recurrente tuvo la oportunidad de rebatir u objetar los hechos antes expuestos. Sin embargo, en la vista administrativa, no trajo a ningún testigo para que declarara, sino que se limitó a entregar prueba documental. Basado en esta, argumentó que había actuado conforme al contrato y que este claramente establecía en su cláusula treinta y cuatro (34) que dicho contrato contenía todo lo acordado y convenido entre la parte compradora y vendedora y, por consiguiente, se dejaba sin efecto cualquier representación o acuerdo previo entre las partes. Añadió, además, que la parte recurrida había dado por terminado la relación contractual sin una causa válida dentro del contrato. De esta manera, justificaron el no devolverle el depósito a la parte recurrida.

Si bien es cierto que el DACo aprobó el *Contrato Uniforme de Compraventa*, la agencia fue clara en establecer que la mera aprobación de este no sería óbice para que posteriormente se impugnaran sus cláusulas.¹² Dicho esto, la parte recurrente no podía ir en contra de sus propios actos y librarse de cumplir con la confianza que le brindó a la parte recurrida de que se le estaría devolviendo el depósito en la eventualidad de que hubiese una relocalización por razón de empleo. Ello, por la mera existencia de la cláusula treinta y cuatro (34) del contrato. Especialmente cuando le habían indicado a la parte recurrida que ya lo habían hecho previamente con un comprador que se encontraba en una situación similar a la del señor Torres. Es evidente de que la representación antes expuesta sirvió de motivo para que la parte recurrente suscribiera el contrato.

Por lo tanto, ABZCO incurrió en dolo en el momento en que se negó a devolverle el depósito a la parte recurrida. Dicha acción derrotó la confianza que se le brindó a la parte recurrida y constituye

¹² Véase, pág. 30 del apéndice del recurso.

una conducta contradictoria con una conducta anterior. Recordemos que la conducta contradictoria a la confianza depositada en la apariencia de una relación jurídica no tiene lugar en el campo de derecho. De este modo, resolvemos que en el presente caso es de aplicabilidad el dolo grave y, por ende, se decreta de nulidad del contrato objeto de la presente controversia. Así pues, coincidimos con la determinación del DACo de que procede devolverle a la parte recurrida la cantidad de (\$10,000.00) dólares por concepto de depósito. En vista de lo antes expuesto, el primer y tercer error no se cometió.

Por otro lado, diferimos con la determinación del DACo de imponerle mil (\$1,000.00) por concepto de honorarios de abogado a la parte recurrente. Como es sabido, la temeridad es aquella conducta que promueve un pleito que de otra manera se pudo haber evitado; aquella conducta que prolonga un pleito innecesariamente; y, por último, aquella conducta que requiera que la otra parte realice gestiones innecesarias. Tomando en consideración lo antes expuesto y a base de un estudio detenido del expediente ante nos, no encontramos que ABZCO haya incurrido en ninguna de las conductas antes descritas. En consecuencia, resolvemos que no se justifica la imposición de honorarios de abogado y por ello, el segundo error se cometió.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **modificamos** el dictamen recurrido y así modificado **confirmamos**.

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

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