

La máxima
protección
legal del

comprador



**Luis
Nieves**

Especial para HABITAT

En nuestro mercado libre de intercambio y de competencia ocurre a diario el fenómeno de la oferta y demanda sobre el valor del bien inmueble, el cual está fuertemente regulado por las leyes y estatutos federales y locales. Estas regulaciones tienen como fin la protección del sistema del orden público y le aseguran a todos aquellos ciudadanos que estén involucrados en un contrato de compraventa, la eficacia y la validez de sus actos.

Nuestro Código Civil es

una de esas regulaciones protectoras, que permite que

los ciudadanos libremente, puedan celebrar ya sea de forma verbal o escrita, un acuerdo de compraventa siempre y cuando no estén en contradicción con el orden público, la ley y la moral.

Sabemos que en el contrato de compraventa la parte débil es el comprador, por ello el Código Civil de 1932 le da la opción, salvo pacto en contra, de poder escoger a su notario. Entonces nos preguntamos ¿Cuándo es que el comprador obtiene la máxima protección legal en una transacción de compraventa? La respuesta la encontramos en el caso Vélez vs. Izquierdo Stella 2004 TSPR 92, 161 DPR 2004, resuelto por nuestro Tribunal Supremo. En dicho caso el Alto Foro explicó en su decisión el alcance y la interpretación del artículo 31, inciso 11 de la ley 10 de 1994, ley que regula la profesión y el negocio de bienes raíces en Puerto Rico. Dicho dictamen establece que, cuando en un contrato de Opción de Compraventa, en el que interviene un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, no se establecen por escrito las causas de forma clara y precisa, para no devolver el dinero entregado al intermediario por el comprador, deberá este intermediario devolver todo el dinero entregado.

Ahora bien, para entender este dictamen requiere tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Que la transacción de bienes raíces envuelve una serie de contraprestaciones económicas, monetarias, financieras y legales que la hacen de una operación muy compleja para el comprador.

2. Que nuestros legisladores para proteger y ayudar a los consumidores envueltos en esta clase de transacción, establecieron el 26 de abril de 1994 bajo la Ley # 10, un cuerpo de disposiciones especiales. Veamos lo más relevante:

a. Define una transacción de bienes raíces como: aquella en la que el consumidor se sirve de un intermediario Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces para efectuar la negociación de los términos de un contrato de bienes raíces que puede ser un contrato de opción, de compraventa u otros de bienes inmuebles localizados dentro o fuera de Puerto Rico.

b. Establece que el incumplimiento de cualquiera de los incisos del artículo 31 de la ley #10 de 1994, donde se establecen las prácticas proscritas en las transacciones de bienes raíces, conlleva unas severas sanciones ante DACO de hasta \$10,000 por acto incurrido de forma ilegal por el intermediario o ante el Tribunal de Justicia de Puerto Rico de \$500 y/o

cárcel de seis meses, en el caso de la venta de una propiedad localizada en Puerto Rico o de hasta \$25,000 y/o 12 meses de cárcel de una propiedad localizada fuera de Puerto Rico.

c. Obliga que el dinero recibido por el intermediario para una transacción de bienes raíces sea depositado en la cuenta especial llamada Plica o de "Escrow Account" de una institución bancaria registrada en DACO, que a su vez no genere intereses.

d. Que en toda transacción que esté envuelto un intermediario de bienes raíces, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) actúa como un supervisor del negocio de bienes raíces y tiene la autoridad para investigar e intervenir en dicha cuenta bancaria.

En la mayoría de los contratos de opción, aunque no es un requisito para su validez la entrega de un dinero, sí resulta ser una realidad que los intermediarios y/o los propietarios para darle una seriedad al negocio le exijan al comprador un dinero adelantado, cuyo propósito es para dar inicio a las gestiones de la transacción de compraventa, posteriormente éste será aplicado al precio de venta.

Si el comprador le entregase su dinero ahorrado al propietario y éste se arrepintiese o no cualificase por la causa que fuese y el Titular se negase a devolverle su dinero, podría verse inmerso en un caso ante el Tribunal de Justicia, para reclamar la devolución de su dinero.

Sin embargo, su protección cambia cuando hay un intermediario, que es, en esencia lo que nos dice y nos ilustra el Tribunal Supremo, en el caso de Vélez vs. Izquierdo Stella Supra. Nos revela esta decisión que, la máxima protección legal que recibe el comprador en nuestro ordenamiento jurídico es cuando, está envuelto un Intermediario en la transacción de bienes raíces.

A raíz de esta decisión, el dinero ahorrado y entregado por el comprador a un intermediario de bienes raíces recibe un trato especial de seguridad jurídica con carácter devolutivo inmediato. De negarse el Intermediario a su devolución al ruego del comprador, éste podrá acudir al supervisor de la transacción monetaria, que es el Departamento de Asuntos del Consumidor, para iniciar una investigación o bien a través de un procedimiento administrativo adversativo, solicitar la devolución de su dinero. Una situación contraria ocurriría si el dinero es entregado a un propietario, que tendría que el comprador incurrir en gastos legales adicionales de representación, al tener que acudir ante un Tribunal de Justicia en auxilio, que es quien tendría la jurisdicción y no DACO para solicitar finalmente la devolución del dinero.

En conclusión, en una transacción de compraventa el comprador cuando contrata los servicios de un profesional de bienes raíces para fungir de intermediario goza de una máxima protección legal especial establecida a su favor por la ley #10 de 1994 y adquiere una supervisión directa de DACO.

Lógicamente sirva de advertencia, que esté escrito es de carácter informativo-educativo, para una opinión legal deberá solicitar los servicios de un abogado.

Los lectores que deseen una consulta gratis o un tema en específico, podrán hacerlo a través del email: luisnievespr@yahoo.com o acceder a www.luisnieves.com.