

La opción y la Ley 130 de 1967

Jéssica I. Ortiz Sánchez*

Introducción

Gran parte de las obligaciones que nos sujetan proceden de contratos. El Código Civil dispone que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos,¹ y da énfasis a las obligaciones que nacen de los contratos al mencionar que éstas tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.² El incremento de las actividades económicas ha dado al concepto “contrato” un uso frecuente. La mayoría de los negocios jurídicos que se configuran hoy día tienen su existencia en un contrato. Esta práctica cada vez mayor suscita un estudio de los alcances y efectos de la contratación en las relaciones entre individuos.

Este artículo propone un estudio del alcance y los efectos del contrato de opción. Esta figura goza hoy día de tal promoción que resulta ser pieza importante en la práctica jurídica. Sin embargo, al igual que en otras jurisdicciones, este contrato no está reglamentado en el Código Civil. Las únicas disposiciones al efecto son la Ley 130 del 13 de junio de 1967³ que reglamenta el contrato de opción de compraventa y el artículo 14 del Reglamento de la Ley Hipotecaria que regula su inscripción en el Registro de la Propiedad.⁴ El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido muy vago y contradictorio al hablar de la opción, dejando un hueco en la doctrina de los contratos.

Algunos contratos se rotulan con el nombre de opción; otras veces en contratos nominados aparecen cláusulas que conceden a una de las partes derechos de opción: arrendamiento con pacto de opción de compra, la opción como promesa unilateral de contratar, la promesa bilateral de compraventa y el precontrato, entre otros.

*Estudiante de segundo año y miembro del Cuerpo de Investigadores, Redactores y Correctores de la Revista de Derecho Puertorriqueño de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico.

¹C. CIV. P.R. art. 1042, 31 L.P.R.A. sec. 2992 (2000).

²C. CIV. P.R. art. 1044, 31 L.P.R.A. SEC. 2994 (2000).

³LEY 130 DE 13 DE JUNIO DE 1967, 17 L.P.R.A. 510 (SUPL. 2000).

⁴LEY HIPOTECARIA, 1979, art. 38, 30 L.P.R.A. 2201 (SUPL.2000).

Es necesario hablar de este tipo de contrato, pues la falta de regulación del mismo en el Código Civil ha dejado sus propósitos a merced de la interpretación. De igual forma que se regula el contrato sobre bienes con ocasión del matrimonio,⁵ contrato de compra y venta,⁶ contrato de arrendamiento,⁷ la permuta,⁸ el mandato⁹ es necesario que se regule el contrato de opción. Con este artículo nos proponemos estudiar el contrato de opción, prestando particular atención a las disposiciones de la Ley 130 que lo regulan.

La gran proliferación de construcción de viviendas se rige por la ley que crea la oficina del oficial de construcción.¹⁰ Dicha ley contiene regulación especial del contrato de opción para el constructor que se dedique a la construcción de veinte o más viviendas. Este contrato, cuyos requisitos y forma atenderemos en la tercera parte de este artículo, contiene cláusulas que pudieran dar lugar a la confusión del adquiriente y, por consiguiente, conllevar a la resolución del contrato.

Este contrato por su naturaleza inominada¹¹ necesita de regulación clara que fije los parámetros de su utilización. Tanto el Código Civil, que no dispone nada al respecto, como la Ley 130, por el carácter vago de sus cláusulas, necesitan especial atención.

En la primera parte de este artículo examinaremos los principios generales del contrato. En la segunda parte de este artículo el lector encontrará un análisis doctrinal en torno al contrato de opción. Posteriormente, analizaremos los elementos del contrato de opción, su naturaleza, su carácter y sus efectos. Luego estudiaremos los cuerpos legales que regulan la opción. Finalmente, el lector encontrará unas proposiciones y conclusiones con el propósito de contribuir a la solución de conflictos que puedan surgir por razón de la utilización de esta figura.

I. Principios generales del contrato

⁵C. CN. P.R. art. 1267 y ss., 31 L.P.R.A. SECS. 3551 y ss. (2000).

⁶C. CN. P.R. art. 1334 y ss., 31 L.P.R.A. SECS. 3741 y ss. (2000).

⁷C. CN. P.R. art. 1432 y ss., 31 L.P.R.A. SECS. 4011 y ss. (2000).

⁸C. CN. P.R. art. 1428 y ss., 31 L.P.R.A. SECS. 3981 y ss. (2000).

⁹C. CN. P.R. art. 1600, 31 L.P.R.A. SEC. 4421 (2000).

¹⁰LEY 130, SUPRA NOTA 3.

¹¹IGNACIO RIVERA EN SU DICCIONARIO DE TÉRMINOS JURÍDICOS DEFINE LA PALABRA *INOMINADO* QUE NO TIENE NOMBRE O CLASIFICACIÓN ESPECIAL.

El contrato de opción, por ser un contrato atípico, se rige por las disposiciones generales relativas a los contratos. Brutau, al clasificar los contratos, nos habla de los contratos atípicos y menciona: "en lo que no hubiese quedado claramente previsto se tendrán en cuenta las normas del contrato o contratos típicos más afines [. . .], en su defecto, se recurrirá a los principios generales de las obligaciones y contratos y, en último caso, a los principios generales del Derecho".¹²

En todo contrato la norma rectora es la voluntad de los sujetos para realizar los negocios jurídicos que sean convenientes. La autonomía de la voluntad significa que, en principio, todo individuo puede contratar cuando quiera, como quiera y con quien quiera.¹³ Esta autonomía está proclamada en el artículo 1207 del Código Civil que dispone que: "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público".¹⁴ Esta libertad contractual no está sometida a requisitos de forma, pues el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.¹⁵ Torres Lana proclama que, gracias al principio de autonomía de la voluntad, el contrato de opción puede adquirir y tener existencia jurídica, porque permite la creación de figuras contractuales atípicas.¹⁶

Una vez celebrado, el contrato es ley entre las partes. El Código Civil lo reconoce en el artículo 1044: "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos".¹⁷ Los contratos tienen fuerza obligatoria y, según lo dispone el artículo 1210,¹⁸ obliga a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. La opción ha de reunir todos estos requisitos que señala el Código Civil como esenciales para el contrato.

II. Análisis Doctrinal

¹² V. JOSÉ PUIG BRUTAU, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL 295 (1997).

¹³ Id. EN 171.

¹⁴ C. CN. P.R. ART. 1207, 31 L.P.R.A. SEC. 3372 (2000).

¹⁵ C. CN. P.R. ART. 1206, 31 L.P.R.A. SEC. 3371 (2000).

¹⁶ JOSÉ ANGEL TORRES LANA, CONTRATO Y DERECHO DE OPCIÓN 59 (1987).

¹⁷ C. CN. P.R. ART. 1044, 31 L.P.R.A. SEC. 2994 (2000).

¹⁸ C. CN. P.R. ART. 1210, 31 L.P.R.A. SEC. 3375 (2000).

Después de ver los principios generales del contrato, veremos lo que la doctrina ha calificado como contrato de opción. Diversas teorías se presentan ante la figura de la opción.

Castán lo define como "un convenio por el cual una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal."¹⁹ Para Castán es un contrato unilateral, donde dos personas se ponen de acuerdo, pero sólo una resulta obligada.

Díez Picazo nos dice que, por virtud de un contrato de opción, una de las partes atribuye a la otra un derecho que le permite decidir, dentro de un período de tiempo y unilateralmente, la eficacia de un contrato proyectado en sus elementos esenciales.²⁰ Para Díez la opción en su esencia; no es más que una modalidad de precontrato; es una promesa unilateral de contrato.

Puig Brutau habla de contrato con pacto de opción, en lugar de contrato de opción. Coincide con Roca Sastre que creía que "lo que se denomina contrato de opción no es más que un simple pacto de cláusula de opción, acoplada a un contrato perfecto o a un contrato de promesa o precontrato".²¹

Antonio Román García, en su obra "El precontrato",²² hace referencia a una monografía publicada por Angel Ossorio y Gallardo acerca del contrato de opción. En la misma, Ossorio define el contrato de opción como una estipulación precisa y solemne, mediante la cual el vendedor se obliga a vender y el comprador a comprar²³ y lo distingue del precontrato, valorando a éste como un compromiso entre las partes, cuyo fin es la celebración de otro posterior. "En la opción nunca podrá hablarse de un ligamen de voluntades porque una voluntad sí queda ligada, pero la otra no."²⁴ En la misma obra el autor nos presenta las posiciones de otros autores. Cuando nos habla de Moro, dice que: "[P] . . . la opción no constituye un precontrato y que a su parecer el derecho de opción debiera configurarse mejor como un derecho formador, puesto que, a su juicio, el

¹⁹CASTÁN, IV DERECHO CIVIL ESPAÑOL, COMÚN Y FORAL (1952).

²⁰LUIS DÍEZ PICAZO Y ANTONIO GULLÓN, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL 436 (1995).

²¹PUIG BRUTAU, *supr. nota 12*, EN 324.

²²ANTONIO ROMÁN GARCÍA, EL PRECONTRATO ESTUDIO DOGMÁTICO Y JURISPRUDENCIAL 402-411 (1992).

²³*Id.* EN 403.

²⁴*Id.*

titular del derecho de opción no tiene que solicitar la conclusión de otro derecho, como en el caso del precontrato, sino que, por su propia declaración de voluntad, cobrará eficacia la relación jurídica proyectada anteriormente.²⁵ Román García distingue las posiciones de Roca Sastre y De Castro.²⁶ Mientras que Roca ve la opción como un pacto secundario agregado, De Castro defiende su propia autonomía negocial y su eficacia jurídica independiente. De todas estas teorías que Román García recoge en su obra, acepta la crítica de De Castro y puntualiza: "Además, tanto la función del precontrato como la del contrato de opción son diferentes entre sí porque están respondiendo a distintas necesidades en el tráfico negocial, [. . .] la opción se articula en nuestro derecho como un contrato perfecto [. . .]".²⁷

De estas teorías podemos ver cómo los distintos autores clasifican la opción; unos como un precontrato; otros como una cláusula de un contrato; otros como un contrato completo e independiente. No falta en la doctrina los que discuten la naturaleza unilateral o bilateral del mismo. La mayoría se inclina por considerarlo como un contrato unilateral.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido vacilante al referirse a la opción. En el 1970, en *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*,²⁸ " las partes prometieron vender, en determinado plazo y bajo condiciones estipuladas en un contrato de opción, dos fincas por un solo precio alzado, sin asignarse a cada una su parte del precio y dando en el contrato los linderos de cada una y sus respectivas cabidas".²⁹ Luego se descubre que la cabida de ambas era menor que la consignada en el contrato. Entre las interrogantes que se plantean el Tribunal, discute la naturaleza del contrato de opción. El Supremo dispone que entre las partes no ha existido un contrato de compraventa y que, por tanto, no hay lugar para la reducción en el precio por la diferencia en cabida. Dispone que se trata de un contrato de opción que, por no estar regulado en el Código Civil, se rige por las obligaciones y contratos en general. Califica el contrato de opción como un contrato preparatorio o precontrato y adopta la definición del contrato de opción que da Castán, cuyos requisitos esenciales son:

²⁵Id. EN 405.

²⁶Id. EN 406-407.

²⁷Id. EN 411.

²⁸103 D.P.R. 796 (1975).

²⁹Id.

“(1) Concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de ésta.

(2) Concesión de modo exclusivo.

(3) Por plazo cierto.

(4) Sin otra condición que el propio juicio del optante.”³⁰

El Tribunal dispone de la controversia, descartando la aplicación de las disposiciones de la compraventa al contrato de opción por calificarlo como un precontrato.

Sin embargo, el mismo día, en *Jordán v. Padró*,³¹ ante un contrato de promesa bilateral de compra y venta, el Tribunal resuelve la controversia clasificando la promesa bilateral como precontrato y le aplica las disposiciones de la compraventa.

Los comentaristas y la jurisprudencia sobre el contrato de opción resumen los diferentes enfoques que se le ha dado a esta figura jurídica. De las teorías antes esbozadas, asumimos la de Román García y la de De Castro que ven el contrato de opción como un contrato de naturaleza propia, además, lo consideramos un contrato bilateral, puesto que hay obligaciones recíprocas y unidad de voluntades.

III. Elementos del Contrato

Anteriormente hemos demostrado que la opción tiene carácter contractual. Por lo tanto, debemos analizar los requisitos que señala el Código Civil como esenciales para el contrato. Para que un contrato sea válido deben concurrir los siguientes requisitos: consentimiento, objeto y causa.³¹ Michael J. Godreau,³² quien sostiene que la opción adquiere su fuerza vinculante porque se trata de un contrato propiamente tal, estudia los elementos del mismo y expresa: “En la opción se da un proceso negocial en donde el *consentimiento* hacia la obligación surge, como en todo contrato, en virtud del intercambio de manifestaciones recepticias.”³⁴ Éste entiende que la voluntad se forja a base de un proceso de negociación, en virtud del cual una de las partes espera que la otra acepte

³⁰Id.

³¹103 D.P.R. 813 (1975).

³²C. CIV. ART. 1213, 31 L.P.R.A. SEC. 339 (2000).

³³MIGUEL J. GODREAU, *LA OPCIÓN DE COMPRA EN PUERTO RICO*, 53 REV. JUR. U.P.R. 565-602 (1984).

³⁴Id.

su oferta de opción. El autor asegura que no se trata de una manifestación unilateral de voluntad.

Examinando el segundo requisito: el objeto, Godreau afirma que el objeto del contrato de opción no es otra cosa que la prestación a que se obliga el concedente: mantener la oferta de compraventa durante todo el plazo de vigencia de la opción.³⁵ Es la obligación de sustraer del mercado el bien que se va a vender.

Respecto a la causa, Godreau dispone que, dependiendo de cuál sea la causa, podremos clasificar el pacto de opción como unilateral o bilateral, gratuito u oneroso. Según lo dispone el Código Civil, la causa en los contratos dependerá de si son contratos onerosos, remuneratorios o de pura beneficencia.³⁶ El Código Civil prescribe que los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto.³⁷

Debido a la vertiente económica que se le ha dado al contrato de opción, es necesario que los contratantes fijen un plazo para el ejercicio de la opción. No se puede retirar el bien del mercado indefinidamente, además dejaría la alternativa a uno de los contrantes de jugar con el tiempo, si no está definido. Brutau expresa: "La fijación de un plazo preciso para que el optante pueda hacer uso de su derecho es esencial, por ser inadmisible la vinculación indefinida del concedente del derecho".³⁸

El Código Civil dispone que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.³⁹ El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Díaz v. Alvarez*,⁴⁰ analiza los planteamientos del recurrente que se basan en un contrato de opción para la compra de grava de dos parcelas de una finca en el cual no se fijó plazo para el ejercicio de la opción. Esta fue ejercitada unos cinco años desde la fecha de dicho contrato. El Tribunal de Instancia concluyó que tenía facultad para fijar el plazo dentro del cual debía ejercerse la opción. El Supremo dispuso que el artículo 1081⁴¹ es aplicable a obligaciones en general y determinar qué es tiempo razonable recae en la discreción del Tribunal de Instancia. El Tribunal Supremo interpretó que, tratándose de

³⁵Id.

³⁶C. CN. P.R. art. 1226, 31 L.P.R.A. SEC. 3431 (2000).

³⁷C. CN. P.R. art. 1227, 31 L.P.R.A. SEC. 3432 (2000).

³⁸SUPRA N. 12 EN 326.

³⁹C. CN. P.R. art. 1208, 31 L.P.R.A. 3373.

⁴⁰98 D.P.R. 115 (1969).

⁴¹31 L.P.R.A. SEC. 3064

una opción sin plazo fijo para ejercitárla, correspondía al Tribunal de Instancia fijar dicho plazo. Además, la designación de un plazo para el ejercicio de la opción es uno de los requisitos de inscripción de la Ley Hipotecaria.⁴²

Al hablar de la naturaleza del contrato de opción señalamos que, por ser un contrato inominado, le aplican los principios generales de las obligaciones y los contratos. La eficacia de los contratos no está sometida a requisitos de forma; éstos obligan independientemente de la forma en que se hayan celebrado.⁴³ Sin embargo, en ciertos negocios, (Ley Hipotecaria y la Ley 130 de 1967) que estudiaremos más adelante en el artículo, se exige determinada forma.

IV. Cuerpos legales que reglamentan la opción

A. Reglamento de la Ley Hipotecaria

En las secciones anteriores vimos la generalidad del contrato de opción. Este contrato no regulado o atípico ha de reunir las condiciones generales de las obligaciones y los contratos. Las modificaciones del estilo de vida económico han insertado en nuestro derecho el uso generalizado del contrato de opción como figura jurídica vínculante. Sin embargo, el silencio que guarda el Código Civil es un paso atrás en el avance económico. Los contratos con condiciones generales y los contratos celebrados con consumidores son una forma de contratación que hoy día agrupa el mayor número de transacciones. El Código Civil no le da vida a una forma de contrato que ha tenido gran repercusión en las obligaciones contractuales. Es indispensable que se regule este negocio jurídico que ha abarcado el estilo de vida del contratante puertorriqueño.

La opción ha logrado acceso al Registro de la Propiedad, mediante la Ley Hipotecaria. Este cuerpo jurídico regula los requisitos para su inscripción. Cuando mencionamos anteriormente la forma del contrato de opción, nos remitimos al artículo del Código Civil que nos dice que los contratos obligan sin importar la forma en que se hagan. Aunque este contrato no está regulado en el Código Civil, precisa de forma para inscribirlo en el Registro de la Propiedad. El acápite cuarto del

⁴²LEY HIPOTECARIA, *supra* nota 4.

⁴³C. CIV. ART. 1230, 31 L.P.R.A. SEC. 3451 (2000).

Reglamento del Registro de la Propiedad⁴⁴ dispone las circunstancias para su aprobación:

4to. La opción de compra o el pacto o estipulación expresa que determine dicha opción en cualquier título inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes: Primera:-- Que se consigne en escritura pública. Segunda:-- Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. Tercera:-- Plazo para el ejercicio de la opción. No obstante, la inscripción de la opción caducará transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco años de la fecha en que fuese practicada, lo que ocurra primero, sin perjuicio de que pueda otra vez inscribirse por el término aquí dispuesto si no ha vencido el término contractual para el ejercicio de la misma. Sin embargo, en el arrendamiento con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.⁴⁵

El legislador le ha reconocido a este negocio jurídico la protección registral y dispone de los requisitos que debe reunir para lograr acceso al Registro. Si estudiamos cada uno de los requisitos, notaremos que el legislador le ha reconocido autonomía a este contrato. La Ley Hipotecaria exige que conste en escritura pública, convirtiendo el contrato otorgado en riguroso gravamen. Michael Godreau se cuestiona si el ordenamiento jurídico va a elevar la eficacia *erga omnes* de una opción pactada en escritura a la categoría de los derechos que no permiten pacto en contrario.⁴⁶ Se cuestiona el carácter real o personal de la opción y termina diciendo: “[N] . . . la calificación final tanto de la naturaleza real o personal del derecho como de sus requisitos formales dependerá de la selección que haga el legislador o Tribunal respecto al interés que quiera proteger: bien el representado por los titulares o bien al de los adquirientes.”⁴⁷

El segundo requisito: “Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción”.⁴⁸ En ocasiones, los términos del precio es lo esencial para la formación del consentimiento. Surgen controversias cuando se conviene

⁴⁴LEY HIPOTECARIA, SUPRA NOTA 4.

⁴⁵Id.

⁴⁶GODREAU, SUPRA NOTA 33, EN 590. (ÉNFASIS SUPLIDO).

⁴⁷Id. EN 600.

⁴⁸LEY HIPOTECARIA, SUPRA NOTA 4.

un precio para conceder la opción y luego estos términos varían de forma sustancial, acarreando la resolución del convenio. Estas cláusulas del precio en contratos, como el de compraventa, disponen de un precio cierto, artículo 1336,⁴⁹ disponiendo que si no pudiese señalarse, quedará ineficaz el contrato. Sin embargo, el “Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se Llevan a Cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico”,⁵⁰ que estudiaremos más adelante, señala que el contrato de opción se otorgará en relación a una unidad de vivienda cuyo precio de venta definitivo se desconoce. Este Reglamento le concede al comprador la resolución del contrato en caso que el urbanizador le notifique que el precio original de la vivienda ha sido aumentado.

Como discutíramos anteriormente, el Código Civil dispone del requisito del plazo en las obligaciones; en caso que las partes no lo estipulen, el Tribunal tiene la facultad para imponerlo. Con el propósito de la inscripción, “el plazo no puede sobrepasar el estipulado por las partes o cinco años de la fecha en que se practica”.⁵¹ Además, dispone este cláusula que en el caso del arrendamiento con opción de compra, “la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento”.⁵²

B. Ley 130 de 13 de junio de 1967

La ley, que crea la Oficina del Oficial de Construcción,⁵³ tiene entre sus principales propósitos reglamentar la industria de la construcción de viviendas y los contratos de opción y compraventa. En la exposición de motivos de la ley, luego de reiterar la política pública de que cada familia puertorriqueña tenga un hogar propio y adecuado, expresa:

Durante los últimos años Puerto Rico ha experimentado un acelerado desarrollo económico. Ello ha permitido que un mayor número de personas puedan lograr el objetivo de poseer su propio hogar. Como resultado de esta

⁴⁹C. CIV. ART. 1336, 31 L.P.R.A. SEC. 3743 (2000).

⁵⁰R. PARA REGULAR LAS DISTINTAS ACTIVIDADES QUE SE LLEVAN A CABO EN EL NEGOCIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS DACO § 250.1912, 10 R.R.P.R. § 250.192 (1977).

⁵¹LEY HIPOTECARIA, SUPRA NOTA 4.

⁵²Id.

⁵³LEY 130 DE 13 DE JUNIO DE 1967, 17 L.P.R.A. 510 (SUPPL. 2000).

situación, se ha creado un mercado de viviendas donde las reglas de la oferta y demanda operan libremente. En muchos casos el ciudadano que anhela vivamente la posesión y disfrute de su propio hogar, como ente más débil, es objeto de prácticas indeseables en el negocio de la construcción, que menoscaban el principio mismo de que un mayor número de personas adquiera una vivienda propia y adecuada.

Corresponde a nuestro Gobierno proteger a sus ciudadanos contra tales prácticas a fin de garantizar que la política pública de que cada familia tenga un hogar propio y adecuado se cumpla a plenitud en todos sus aspectos. Es por esto que se hace necesario proteger adecuadamente a los compradores de viviendas, prevenir prácticas indeseables en el negocio de la construcción, regular los contratos de construcción y crear una oficina que se ocupe de promover los objetivos de esta ley.⁵⁴

Como podemos ver, la política pública es proteger los derechos del consumidor. Por tanto, la Oficina del Oficial de Construcción tiene el deber de velar porque se cumpla con la reglamentación de los contratos de opción y compraventa de viviendas.

A medida que se intensifican las relaciones contractuales de compra y venta de hogares, surgen nuevas prácticas en el mercado y la ley ha tenido que ser revisada y enmendada. El 23 de abril de 1973 se crea el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante D.A.C.O.) para establecer sus funciones, poderes y para traspasar las facultades del Oficial de Construcción.⁵⁵ En su Exposición de Motivos la ley dispone: "Puerto Rico ha entrado de lleno en la "sociedad de consumo" donde el interés del consumidor se identifica con el interés público", reconociendo que, a pesar de que el Estado equipara los intereses público y privado, frecuentemente se pasan por alto los problemas del consumidor. D.A.C.O. es una agencia administrativa que actúa con poderes delegados. La ley dispone que entre las funciones y poderes del Departamento está el poner en vigor, implementar y vindicar los derechos de los consumidores, tal como están contenidas en todas las leyes vigentes, a través de una estructura de adjudicación administrativa con plenos poderes para adjudicar las querellas que se traigan ante su consideración y conceder los remedios pertinentes conforme a derecho.⁵⁶

En amparo al poder de reglamentar que se le ha delegado esta agencia ha promulgado sus reglamentos para facilitar la administración de las

⁵⁴EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, L.P.R.A. JUNIO 13, 1967, NÚM. 130, P. 424.

⁵⁵LEY 5 DE 23 DE ABRIL DE 1973, 3 L.P.R.A. 341 Y SS. (SUPL. 2000).

⁵⁶Id., art. 5(d).

leyes citadas. En el Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se Llevan a Cabo en el Negocio de la Construcción de Vivienda Privada⁵⁷ se establecen los requisitos que contendrán los contratos de opción.

Estos requisitos establecen la forma del contrato de opción para ser aprobado por D.A.C.O. Como mencionamos anteriormente, según los principios generales del contrato, éstos obligan sin importar la forma en que se hayan formulado, pero vemos que, bajo esta ley, los requisitos de forma son esenciales para dar validez a este contrato. El reglamento señala que el contrato podrá ser igual al modelo redactado por D.A.C.O. y el que no sea igual a este modelo, debe ser sometido a D.A.C.O. para su aprobación.

El artículo 2(d) de la Ley⁵⁸ establece el ámbito de su aplicación. Uno de los requisitos es que el contrato se dé entre un comprador y un urbanizador que se dedique al negocio de la construcción de veinte viviendas o más como un solo proyecto. Prestaremos principal atención a una de las cláusulas que ha sido discutida en ciertas querellas sometidas ante D.A.C.O.

El contrato de opción se otorgará en relación a una unidad de vivienda: “(c) que no se sabe el precio de venta definitivo”.⁵⁹ Igual disposición se encuentra en la Ley 130 “(d) el contrato de opción contendrá sin perjuicio de otros los siguientes particulares: (7) precio de venta tentativo y pronto aproximado”.⁶⁰ Esta situación de lo tentativo del precio amerita que las partes se pongan de acuerdo nuevamente sobre el precio final. Esto trae, como consecuencia, problemas jurídicos en la vinculación de urbanizadoras con los compradores, quienes quedan insatisfechos ante un aumento desproporcionado e inesperado en el precio de venta.

Esta ley especial, que rige el contrato de opción, debe contener cláusulas claras que aseguren que el consentimiento prestado por los contratantes está formado libremente, sin ningún tipo de vicio. Las cláusulas que no expresen con la debida claridad el consentimiento libre y no viciado de los contratantes y que facultan al vendedor a incrementar el

⁵⁷REGLAMENTO, *SUPRA* NOTA 50.

⁵⁸LEY 130, *SUPRA* NOTA 3 EN SEC. 502.

⁵⁹REGLAMENTO, *SUPRA* NOTA 50.

⁶⁰LEY 130, *SUPRA* NOTA 3.

precio del bien, son cláusulas abusivas. Estas son contrarias al artículo 1334⁶¹ del Código Civil, que obliga a señalar un precio cierto y el artículo 1338,⁶² que establece que el precio no podrá dejarse al arbitrio de una de las partes. Estas cláusulas en los contratos otorgados bajo la Ley 130 sugiere que el precio sea aumentado en referencia a factores que no dependan de la voluntad arbitraria del predisponente. El reglamento señala que el precio de venta tentativo podrá variarse por cambios en los planos autorizados por las agencias con jurisdicción por cambios en los costos.⁶³ ¿Qué circunstancias pueden considerarse imperiosas para provocar el aumento del precio tentativo? Ni la ley ni el reglamento lo disponen. El constructor y/o urbanizador tiene el peso de la prueba para demostrar los eventos y sucesos imprevistos que impidan cumplir con el precio estipulado.

Al estudiar algunos contratos de opción que se han otorgado por las urbanizadoras de Puerto Rico descubrimos que es una práctica común el aumento desmesurado de los precios en las viviendas y demoras excesivas en la construcción. Este es el origen de la mayoría de los litigios relativos a la opción.

¿Cuál es el efecto de la opción en los contratos otorgados bajo la Ley 130? Algunos documentos públicos de D.A.C.O. revelan que en la mayoría de los casos el contrato de opción sirve el propósito de pre-venta de ciertas unidades de viviendas, como condición para auscultar la viabilidad y aceptación del desarrollo residencial. En la mayoría de los casos el desarrollador no cuenta con los planos finales de las residencias a construirse. Las opciones se otorgan basadas en planos preliminares y, en perspectivas; esto es lo que hace que el precio sea "tentativo". Estos particulares tienen el efecto de aumentar el precio propuesto una vez se tiene un estimado más preciso. El desarrollador experimenta eventos y sucesos que alega no pudo prever y el efecto lo sufre la cláusula del "precio tentativo" y el bolsillo del consumidor. Es indispensable que la cláusula del "precio tentativo" tenga unos parámetros que indiquen el posible aumento, de manera que no se deje a exigencias no anticipables del desarrollador el encarecimiento de la obra.

⁶¹C. CN. P.R. ART. 1334, 31 L.P.R.A. SEC. 3741 (2000).

⁶²C. CN. P.R. ART. 1339, 31 L.P.R.A. SEC. 3745 (2000).

⁶³REGLAMENTO, SUPRA NOTA 50 (ÉNFASIS SUPRIDO).

La Ley y el Reglamento han establecido unas cláusulas que podemos calificar de estabilizadoras, que disponen el remedio para el comprador que no quiera seguir vinculado por un precio que hubiere venido excesivo y sin que él lo hubiere podido prever: "De ello ocurrir el urbanizador y/o constructor notificará al comprador el referido aumento y éste podrá resolver el contrato, en cuyo caso el urbanizador y/o constructor devolverá al comprador su depósito de acuerdo al procedimiento establecido en la sección 250.1920 de este título."⁶⁴ La Ley 130 y el Reglamento reconocen la facultad de revocar el consentimiento prestado. La Ley habla del derecho del urbanizador y del comprador a resolver el contrato. En la sección (f) enumera las causas que motivan la resolución del contrato de opción por parte del optante, de las que intereso resaltar la (4) "si el urbanizador o costructor le notifica que el precio original ha sido cambiado".⁶⁵

¿Podríamos aplicarle a estas cláusulas el efecto de la cláusula *rebus sic tantibus*? Según esta regla, todo contrato, cuya eficacia se proyecta en el futuro, ha de considerarse celebrado con la condición implícita de que las cosas han de permanecer así.⁶⁶ La cláusula permite a los tribunales intervenir para establecer el equilibrio contractual. Esta revisión se reconoce jurisprudencialmente. En *Casera v. E.L.A.*,⁶⁷ el tribunal considera un contrato de Casera con el Estado, donde la primera se obligaba a entregar unas cantidades de papaya fresca cosechada en Puerto Rico. Casera cumplió con la primera subasta, pero no suministró el remanente, justificando tal incumplimiento en una escasez imprevista de papaya fresca. Como alternativa, propuso y solicitó elaborar y entregar papaya importada; el Estado se negó y Casera planteó que el incumplimiento se debió a causa fuera de su control. El Tribunal discute la cláusula *rebus sic stantibus* y la califica como la fórmula de mayor aceptación entre las variadas teorías sobre la revisión de contratos por alteración de las circunstancias. La opinión expone las condiciones que integran el supuesto de aplicación de la doctrina del riesgo previsible, según Castán, Roca y Brutau.

⁶⁴ Id.

⁶⁵ Ley 130, *supra* nota 3.

⁶⁶ Puerto Brutau, *supra* nota 12, en 274.

⁶⁷ 109 D.P.R. 250 (1979).

Los requisitos admitidos por la glosa para que se dé la revisión judicial del contrato son las siguientes:

1. La fundamental de la imprevisibilidad que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso.
2. Que se produzca una dificultad extraordinaria, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, y que es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general.
3. Que el riesgo no haya sido el motivo determinante del contrato, como sucedería en el caso de contrato aleatorio.
4. Que no exista acción dolosa en ninguna de las partes,...
5. Que el contrato sea de trato sucesivo o esté referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema.
6. Que la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato y presente carácter de cierta permanencia.
7. Que exista petición de parte interesada.⁶⁸

Al aplicar estos requisitos al supuesto del contrato de opción que el precio tentativo sea aumentado podemos aplicarle los efectos de la cláusula. Estamos ante un contrato de cierta duración, referido al momento de la ejecución de la obra. La alteración en el precio sobreviene después de la firma del contrato de opción por eventos que la constructora y/o urbanizadora cataloga de imprevisibles (por lo tanto, el peso de la prueba recae sobre ellos). Los mismos han producido una agravación de las circunstancias que resulta en un aumento de precio, que resulta muy oneroso.

V. Conclusión

Con lo expuesto creemos haber demostrado la importancia del negocio jurídico conocido como contrato de opción. Considerando el silencio del Código Civil al respecto, nos corresponde proponer alternativas para regular tan importante contrato que tiene gran uso en el tráfico jurídico. Ese silencio del Código Civil ha dado lugar a que el Tribunal interprete el contrato de opción a la luz de los principios generales del contrato asimilándolo a otros negocios jurídicos sin

⁶⁸/p.

reconocerle existencia propia. Qué es el contrato; cuáles son sus requisitos y sus efectos son puntos importantísimos a considerar al redactar una propuesta de legislación para el Código Civil. Frente a tantas posiciones que surgen ante el concepto opción, es posible descubrir en todas ellas elementos unitarios que construyan una figura nominada. Desde hace más de treinta años se manifiesta una tendencia definida a incorporar la opción al derecho positivo, que es consistentemente reclamado por las necesidades de la práctica, así lo manifiesta Sánchez Fontans.⁶⁹

Como se observa, en el trayecto de las decisiones del Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha tratado de incorporar esta figura, pero no se ha logrado un consenso sobre lo que es un contrato de opción y cuál debería ser su reglamentación. Hay que reconocer la importancia de la figura jurídica en discusión.

La solución que esta investigación propone para dar realidad jurídica a esta figura es adoptar en el Código Civil disposiciones que se expresen al respecto. Es necesario definirla para no tener que confundirla en otros pactos para poder hablar de la misma.

Este es el momento preciso para incluir en la revisión del Código Civil a la opción como un contrato. Es la oportunidad de aclarar las divergencias de criterios y dar a esta figura existencia plena en el derecho civil.

En cuanto a las disposiciones de la Ley 130 que regulan la opción tenemos que expresar que es necesario atemperar sus cláusulas a la realidad. No basta con proveer cláusulas que tienen el efecto de estabilizar los imprevistos que conllevan el aumento de precio y que le dan la oportunidad al optante de resolver el contrato. Es necesario imponer parámetros dentro de los cuales se prevean las condiciones para el aumento en el precio. El optante desea una vivienda y para poder implementar la política pública de D.A.C.O. es necesario asegurar que el optante tenga claros los alcances del contrato de opción. No basta con regularlo, hay que proveer reglamentación eficaz y de acuerdo a la realidad negocial que incorpora en sus tratos jurídicos este tipo de contrato.

⁶⁹ JOSÉ SÁNCHEZ FONTANS, *NATURALEZA DE LA OPCIÓN*, 12 REVISTA DE DERECHO ESPAÑOL Y AMERICANO 73 (1967).