

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO
PANEL IX

INOCENCIO COTTO
SERRANO

Apelado

v.

RAYMOND SERRANO
MARTÍNEZ, su esposa MARÍA
CRISTINA RIVERA MORALES
y la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta por
ellos; CARLOS SERRANO
MARTÍNEZ, su esposa
MILAGROS BÁEZ QUIÑONES
y la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta por
ellos

Apelantes

KLAN201500681

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Civil. Núm.:
E AC2012-0401

(703)

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato; Cobro
de Dinero

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Lebrón Nieves

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

Comparecen el Sr. Raymond Serrano Martínez, su esposa, la Sra. María Cristina Rivera Morales y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, el Sr. Carlos Serrano Martínez, su esposa, la Sra. Milagros Báez Quiñones y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ellos (parte apelante) y nos solicitan que revisemos una Sentencia emitida el 30 de enero de 2015 y notificada el 10 de febrero de 2015. Mediante la aludida determinación, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, declaró la nulidad de dos (2) contratos suscritos por las partes de epígrafe y concluyó que procedía la restitución de treinta y seis mil doscientos setenta y ocho dólares con treinta y tres centavos (\$36,278.33) a favor del apelado, Sr. Inocencio Cotto Serrano, de

conformidad con la doctrina de enriquecimiento injusto. De esta Sentencia la parte apelante solicitó reconsideración y determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, que fue resuelta en su contra el 6 de abril de 2015 y notificada el 8 del mismo mes y año. Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Sentencia apelada y se conceden dos mil quinientos (\$2,500) dólares en honorarios de abogado a favor del Sr. Cotto Serrano.

Veamos los hechos.

I

El 20 de noviembre de 2012, el Sr. Cotto Serrano presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero. Surge de la demanda que el matrimonio Serrano Rivera eran los titulares de una finca ubicada en los Barrios Montellano y Ceiba en el Municipio de Cidra con una cabida de 5.59 cuerdas. Mediante un contrato privado titulado "Compraventa de Solar de la Finca Radicada en Cidras (sic) PR con el Número de Catastro 44-275-00-002-35-000", el Sr. Serrano Martínez le vendió al apelado un solar (Solar F) con una cabida "no menor de 2,500 (Dos Mil Quinientos) Metros Cuadrados y no mayor de 3,900 (Tres Mil Novecientos) Metros Cuadrados". Es importante destacar que la Sra. Rivera Morales no compareció como vendedora en el aludido negocio jurídico. Asimismo, el Sr. Cotto Serrano adujo que el 10 de octubre de 2011, suscribió un segundo contrato con el Sr. Serrano Martínez titulado "Desarrollo de la Finca Radicada en Cidras (sic) PR con el Número de Catastro 44-275-00-002-35-000" mediante el que el Sr. Cotto Serrano se comprometió a desarrollar siete (7) solares y a vender tres (3) lotes identificados con el Lote A, Lote E y Lote G de la finca propiedad del matrimonio Serrano Rivera. En específico,

según el aludido contrato, el Sr. Cotto Serrano se obligó a lo siguiente:

- a. Contratar y Supervisar los trabajos de limpieza de la Finca en cuestión y contribuir con el agrimensor para las tareas de medidas y puntos de colindancias.
- b. Supervisar y contratar los Trabajos/Solicitudes requeridas por agencias gubernamentales y/o municipales para la aprobación del desarrollo.
- c. Estar a cargo de las contrataciones y supervisión de los trabajos de las infraestructuras solicitadas por ARPE. (Electricidad, agua, carretera).
- d. Gestionar la venta de los tres (3) lotes disponibles de dicho Proyecto.

Surge del precitado contrato que el Sr. Cotto Serrano recibiría el 50% del precio de venta de cada uno de los tres (3) solares. El apelado alegó que con el dinero que recibiría de la venta de los solares A, E y G, pagaría la deuda restante de la compra del solar F. El apelado alegó que para desarrollar los terrenos, aportó treinta y dos mil doscientos setenta y ocho dólares con treinta y tres centavos (\$32,278.33) más cuatro mil dólares (\$4,000) que aportó como adelanto para la compra del Solar F. En resumen, el Sr. Cotto Serrano en su demanda solicitó que la parte apelante: (1) le vendiera el solar F según pactado, (2) que le entregaran la ganancia del 50% de la venta de los tres (3) solares, (3) que le pagaran la suma de quince mil cuatrocientos cuarenta y ocho con veintisiete centavos (\$15,448.27) que invirtió para terminar el proyecto y (5) la indemnización de cien mil dólares (\$100,000) por los daños y perjuicios sufridos.

Acaecidas varias incidencias procesales, el apelado presentó una Demanda Enmendada para incluir como demandado al Sr. Carlos Serrano Martínez, su esposa, la Sra. Milagros Báez Quiñones y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ellos,

y alegó que los primeros respondían solidariamente por lo reclamado por haber actuado de forma culposa, negligente y con intención de defraudar. Surge de la Sentencia apelada que los demandados presentaron su contestación a la demanda el 10 de octubre de 2013.

Así las cosas, el 26 de marzo de 2014, el Sr. Carlos Serrano Martínez presentó una moción de sentencia sumaria. En síntesis, el Sr. Carlos Serrano sostuvo que no existía controversia de hechos en torno a que el contrato suscrito el 21 de abril de 2007 era nulo, debido a que la Sra. Rivera Morales no prestó su consentimiento. Igualmente, adujo que el contrato del 10 de octubre de 2011, también era inexistente debido a que la causa de dicho contrato era ilícita o torpe, ya que el Sr. Cotto Serrano no era corredor de bienes raíces y que al momento del “perfeccionamiento” del contrato la parte vendedora no contaba con los permisos necesarios para llevar a cabo la segregación de los terrenos. El Sr. Cotto Serrano presentó su oposición. Luego de examinar los planteamientos de las partes, el 15 de julio de 2014, el tribunal declaró No Ha Lugar la moción de sentencia sumaria y consignó que no existía controversia sobre los siguientes hechos:

1. Los codemandados Raymond Serrano Martínez y su esposa María Cristina Rivera Morales compraron la propiedad objeto de esta demanda que ubica en el Barrio Montellano y Ceiba de Cidra, Puerto Rico, con una cabida de 5.95 cuerdas, mediante la escritura número 336 de Compraventa, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2006 ante el Notario Pedro Juan Caride Cruz.
2. Los esposos Serrano Rivera estaban casados bajo el régimen de sociedad legal de gananciales cuando adquirieron dicha finca.
3. El 21 de abril de 2007, el codemandado Raymond Serrano Martínez suscribió un contrato privado de compraventa con el demandante, Inocencio Cotto Serrano, mediante el cual acuerdan la compraventa

de un solar identificado con número de catastro "44-275-00-002-35-000", con una cabida no menos de 2,500 metros cuadrados y no mayor de 3,9000 metros cuadrados.

4. En dicho contrato las partes acordaron que el costo de la transacción sería \$5.80 el metro cuadrado.
5. Al momento que se otorgó el contrato de 21 de abril de 2007 la finca no contaba con la aprobación de la Oficina de Permisos y Planificación del Municipio Autónomo de Cidra para segregar el terreno. Los codemandados Raymond Serrano Martínez y su esposa María Cristina Rivera Morales, el 9 de noviembre de 2007, solicitaron al Departamento de Planificación y Permisos del Municipio Autónomo de Cidra, mediante el caso número 13-MACDPP-0144-API la segregación de siete (7) solares residenciales de la finca, los cuales le fueron aprobados el 25 de abril de 2013.
6. El 10 de octubre de 2011, el codemandado Raymond Serrano Martínez y el demandante Inocencio Cotto Serrano suscribieron un segundo contrato privado titulado "Desarrollo de la finca Radicada en Cidra, Puerto Rico con el número de catastro 44-272-00-002-35000".
7. Al momento de la firma de los contratos, el demandante no tenía licencia para actuar como corredor de bienes raíces en Puerto Rico.
8. Los co-demandados Raymond Serrano Martínez y su esposa María Cristina Morales vendieron la propiedad a los co-demandados Carlos Serrano Martínez y su esposa Milagros Báez Quiñones mediante la escritura número 157 sobre compraventa, otorgada el día 25 de julio de 2013 ante el notario Omar Adolfo Jiménez Pacheco, en Aguas Buenas, Puerto Rico.

Ante ello, el juicio en su fondo se celebró el 30 de julio y 1 de agosto de 2014. Luego de aquilatada la prueba documental y testifical, el foro primario emitió la Sentencia apelada. Mediante el aludido dictamen, el tribunal concluyó que el contrato titulado "Compraventa de Solar de la Finca Radicada en Cidras (sic) PR con el Número de Catastro 44-275-00-002-35-000" era nulo, debido a que la Sra. Rivera, esposa del Sr. Serrano Martínez, no compareció por escrito al otorgamiento y que esta no lo ratificó posteriormente. En consecuencia, concluyó que no hubo incumplimiento contractual

y que la parte apelante no tenía la obligación de venderle el solar F, ya que el contrato de compraventa era uno *ultra vires*. Asimismo, determinó que el segundo contrato titulado “Desarrollo de la Finca Radicada en Cidras (sic) PR con el Número de Catastro 44-275-00-002-35-000” también era nulo, debido a que el referido acuerdo tenía una causa ilícita, ya que el Sr. Cotto Serrano se obligó a realizar funciones para las cuales no estaba legalmente autorizado, esto era, que no estaba autorizado a vender los solares A, E y G, según fue pactado. Por consiguiente, determinó que no existía la obligación de pagarle el 50% de la ganancia de la venta de los aludidos solares. Por último, el tribunal concluyó que desde el año 2007 las partes pactaron verbalmente que el Sr. Cotto Serrano se encargaría de desarrollar la finca propiedad de la parte apelante. A esos fines, el apelado supervisó los trabajos realizados por diferentes contratistas y les pagó a dichos profesionales. Ante ello, el foro primario condenó a la parte apelante a pagar la cantidad de treinta y seis mil doscientos setenta y ocho dólares con treinta y tres centavos (\$36,278.33) por concepto de lo invertido en el pago de los contratistas que trabajaron en la finca.

Inconforme, la parte apelante presentó una moción de reconsideración y determinación de hechos adicionales, que fue resuelta en su contra el 6 de abril de 2015. Aun insatisfecha, la parte apelante presentó el recurso que nos ocupa y señala que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

El Tribunal de Primera Instancia erró al dictar Sentencia y validar un contrato con causa ilícita o torpe, cuando es claro y se desprende de la propia determinación de hechos y conclusión que hiciera el TPI en su sentencia, que el aquí demandante-apelado, acordó y se obligó a realizar funciones a las cuales no estaba legalmente autorizado y cuya finalidad o causa era un acto delictivo.

El Tribunal de Primera Instancia erró el dictar Sentencia y expresar que el contrato del 10 de octubre de 2011,

“Contrato de desarrollo de Finca radicada en Cidra, P.R., con el número de catastro 44-274-00-002-35-000” entre el demandante apelado y Raymond Serrano, era un contrato de administración, el cual no conllevaba la enajenación de bienes inmuebles, y por tal razón no requería el consentimiento del cónyuge.

El Tribunal de Primera Instancia erró, al dictar Sentencia y ordenar a Raymond pagar la cantidad de \$36,278.00 al demandante apelado por los servicios prestados en el desarrollo de la finca, toda vez que lo contrario constituiría un enriquecimiento injusto.

II

A. Teoría General de los Contratos

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor del mismo. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, 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. 31 LPRA sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, “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”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991). El Artículo 1226 define el concepto de causa como sigue:

[e]n los contratos onerosos, se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio que se remunera y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor. 31 LPRA sec.3431.

Ante ello, los contratos que carezcan de causa, o que se realicen con causa ilícita, es decir, contraria a la ley o a la moral, no producen efecto alguno. Artículo 1227 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3432. Hay dos tipos de causa ilícita: la causa ilegal, que es contraria a las leyes, y la causa inmoral, llamada también “causa torpe”, que es contraria a la moral y a las buenas costumbres. Véase, Artículo 1257 y 1258 del Código Civil, 31 LPRA, secs. 3516 y 3517. La causa será ilícita no sólo cuando el contrato en sí mismo sea prohibido, sino cuando el mismo sea un intento de ocasionar un daño o perjuicio o de cometer un fraude. *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 121 DPR 197, 217 (1988). Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral o al orden público. Artículo 1227 del Código Civil, supra; Artículo 1207 del Código Civil, supra; *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 263 (1999). Por esto, el Tribunal Supremo ha reconocido que aquellos contratos en que la causa sea contraria a la ley, y por tanto ilícita, serán nulos e inexistentes. *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682, 684-685 (1987); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181-182 (1985); *Coop. La Sagrada Familia v. Castillo*, 107 DPR 405, 417-418 (1978).

Se trata de una lesión a un interés general de orden jurídico o moral. Es decir, la causa como elemento indispensable en todo contrato, según el Artículo 1227 del Código Civil, supra, no puede oponerse a las leyes o a la moral, y su enfoque no puede limitarse a la vertiente objetiva que visualiza sólo el contenido de las contraprestaciones objeto del contrato. Esto es, los motivos o

móviles que indujeron a las partes a contratar son elementos extrajurídicos, que en principio pueden ponderarse en la consideración de la ilicitud de la causa, si lo aconsejan razones poderosas. Lo anterior, no incide con la libertad de contratación que caracteriza nuestro ordenamiento jurídico contractual. Ello sugiere la posibilidad de celebrar los contratos que las partes tuvieran a bien otorgar, en ausencia de algún principio de derecho constitucional, estatutario o de política pública que se lo impida. Véase *Mun. de Ponce v. A.C., et al*, 153 DPR 1 (2000).

Como dijimos, los contratos con causa falsa o causa ilícita no producen efecto alguno por ser éste uno de los requisitos esenciales de un contrato. Artículo 1227 del Código Civil, *supra*. Cuando existe nulidad del contrato, la ley procura “borrar en lo posible ésta para dejar a salvo aquél, y por ello ordena la restitución de las cosas con sus frutos, del precio con sus intereses, quedando así a lo menos en teoría, el contrato nulo, como si no hubiese existido”. J.M. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta. ed. Madrid, Ed. Reus, 1967, T. VIII, Vol. 2, pág. 869. Es con ese propósito en mente que nuestro Código Civil en su Artículo 1255, 31 LPRA sec. 3514, dispone que la declaración de nulidad tendrá como consecuencia deshacer el intercambio de prestaciones practicadas y evitar que las obligaciones contraídas y no cumplidas puedan ser exigidas.

Como excepción a esta norma general de restitución recíproca, cuando ambas partes conozcan la ilicitud de la causa del contrato celebrado, ninguno estará obligado a restituir lo que hubiese entregado ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro hubiese ofrecido. Artículo 1258 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3517; *Rubio Sacarello v. Roig*, 84 DPR 344, 350-352 (1962). Es

decir, los contratantes carecerán “de toda acción entre sí, [lo que] implica que ninguno de los contratantes puede reclamar del otro el cumplimiento si aún no había verificado, sin que esto último, que es una penalidad civil para uno y otro contratante, suponga generalmente la sanción del aprovechamiento por ninguno, de lo que hubiese recibido...”. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed. Madrid, Ed. Reus, 1967, Madrid, T. VIII, Vol. 2, pág. 879. En síntesis, si ambas partes “son culpables estarían impedidas de reclamarse recíprocamente”. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 183 (1985). El Tribunal Supremo ha dicho sobre este particular que:

[D]eclarada la nulidad de un contrato las partes contratantes quedan condenadas a la restauración del estado primitivo anterior de las cosas, mediante la restitución de las prestaciones objeto del contrato, salvo cuando la nulidad se deba a causa torpe o ilícita, y en cuyo caso prevalece como criterio el de culpa o torpeza atribuible a las partes. *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830, 836-837 (2004).

B. Consentimiento de los cónyuges al enajenar bienes inmuebles

La Sociedad Legal de Gananciales en Puerto Rico ha recibido gran protección, siendo la familia la vértebra de la sociedad, nuestros legisladores han buscado la manera de fortalecer dicha institución. Una de las protecciones vanguardistas más importantes ha sido la de equiparar a la mujer con el hombre en las relaciones comerciales de la sociedad legal. Al respecto, la Ley Núm. 51 de 21 de mayo de 1976 enmendó el Código Civil y estableció, como pilar de su creación, equiparar la mujer respecto al hombre en las relaciones económicas del matrimonio, proteger al cónyuge frente a las actuaciones unilaterales de otro de los cónyuges y por último, proteger a terceros de las actuaciones de la sociedad de gananciales. *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500 (1997).

En esa dirección, el artículo 91 del Código Civil consagra que “los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, **sino mediante el consentimiento escrito de ambos cónyuges.**” 31 LPRA sec. 284. Ello, es cónsono con otras disposiciones de nuestro Código Civil como aquella en el artículo 1313 que establece que “no obstante lo dispuesto en la sección 284, ninguno de los dos podrá donar, enajenar, ni obligar a título oneroso, los bienes muebles e inmuebles de la sociedad legal de gananciales, sin el consentimiento escrito del otro cónyuge.”

A pesar de estas disposiciones, la enajenación de bienes muebles de la sociedad de gananciales, en particular, acepta excepciones. Éstas son: (1) cuando se trate de cosas destinadas al uso de la familia o personales y (2) cuando el cónyuge se dedicare al comercio, la industria o la profesión y enajenara bienes muebles dedicados a esos fines cuando mediara justa causa. *Soto v. Rivera, supra*, a la pág. 513.

La filosofía detrás de estas legislaciones era precisamente “equiparar los derechos de la esposa con los del esposo y evitar que el marido pudiera disponer de los bienes conjuntos sin que ella lo conociera y consintiera.” *Id.*

Ahora bien, se ha establecido que de existir un negocio jurídico donde uno de los cónyuges pacte sin el consentimiento escrito del otro, a pesar de considerarse un acto contrario a derecho, el consentimiento puede ratificarse posteriormente y convertir el negocio jurídico en uno válido. *Soto v. Rivera, supra*, a la pág. 514. *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340 (1990). Con respecto al concepto de la ratificación, *Rivera v. Soto, supra*, citando con aprobación al comentarista Serrano Alonso

señala:

“La ratificación opera cuando la persona perjudicada por el hecho realizado por el representante excediéndose en sus atribuciones, manifiesta su voluntad de aceptar lo realizado por aquel, produciendo los mismos efectos que si el acto realizado por el representante hubiese entrado dentro de los límites del poder concedido.”

Al respecto se puede colegir que, de ordinario, cuando se hace un contrato mediante el cual se enajenen o graven bienes gananciales, sean éstos muebles o inmuebles, sin el consentimiento escrito de ambos cónyuges,⁽¹⁾ el negocio es uno *ultra vires* y solamente produce efectos si es ratificado. *Soto v. Rivera, supra*, a la pág. 516.

C. Doctrina de enriquecimiento injusto

De otra parte, la doctrina de enriquecimiento injusto se encuentra subsumida en la figura de los cuasicontratos. Ésta corresponde a un principio general del derecho, fundado en la equidad, que está presente en todo el ordenamiento jurídico. Se recurre a esta figura cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente. *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 D.P.R. 1003 (2011).

Para que proceda la aplicación de la figura del enriquecimiento injusto, es necesario que existan los siguientes supuestos: (1) existencia de un enriquecimiento, (2) un correlativo empobrecimiento; (3) una conexión entre dicho empobrecimiento y enriquecimiento; (4) falta de una causa que justifique el enriquecimiento y (5) existencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817 (1988); *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682 (1987).

⁽¹⁾ Salvo las excepciones del artículo 1313 del Código Civil, *supra*.

D. Apreciación de la Prueba

En ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). Esta deferencia descansa en que el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción sobre la verdad de lo declarado. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31 (2009). Aun en aquellos casos en los que surjan conflictos entre la prueba corresponde al juzgador de los hechos dirimirlos. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 50 (1998).

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2. Solo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra. “Se impone un respeto a la aquilatación de credibilidad del foro primario en consideración a que solo tenemos records mudos e inexpressivos”. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, supra.

Luego de discutido el derecho aplicable, nos encontramos en posición de resolver.

III

La parte apelante arguye que el foro primario incidió al validar un contrato con causa ilícita o torpe. No obstante, de la Sentencia apelada claramente se desprende que el Tribunal de Primera Instancia declaró que el contrato titulado “Desarrollo de la Finca Radicada en Cidras (sic) PR con el Número de Catastro 44-275-00-002-35-000” otorgado el 10 de octubre de 2011 era nulo, debido a que la causa del referido acuerdo era ilícita. Ante ello, el foro primario expuso que el Sr. Cotto Serrano se obligó a realizar funciones para las cuales no estaba legalmente autorizado. Aclaró que el Sr. Cotto Serrano no incurrió en ningún acto ilegal, debido a que los solares no fueron vendidos por el apelado. Surge de los hechos que las partes pactaron que el Sr. Cotto Serrano gestionaría la venta de tres (3) lotes de la finca de los apelantes. En vista de lo anterior, concluimos que el error señalado no fue cometido, ya que el foro primario, efectivamente, declaró que era nulo el aludido acuerdo. Lo anterior es así debido a que el Sr. Cotto Serrano no tenía licencia de corredor o vendedor de bienes raíces y la causa del contrato era contraria a la *Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico*, Ley 10-1994, según enmendada. Sabido es que los contratos que carecen de causa o que se realicen con causa ilícita no producen efecto alguno. Por consiguiente, es innecesario dirimir si la Sra. Rivera tenía que prestar su consentimiento por escrito durante el “perfeccionamiento” del precitado contrato, ya que el referido acuerdo nunca existió por la ilicitud de su causa.

Por último, la parte apelante adujo que el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que procedía la restitución de treinta y

seis mil doscientos setenta y ocho dólares con treinta y tres centavos (\$36,278.33) de conformidad con la doctrina de enriquecimiento injusto. No le asiste la razón.

Si avaláramos el planteamiento de la parte apelante dicha actuación constituiría una injusticia. Surge de los hechos creídos por el Tribunal de Primera Instancia y respetados por este foro, que el Sr. Cotto se comprometió verbalmente en el 2007 a desarrollar la finca de la parte apelante y a supervisar las labores de los señores William Cotto (limpieza y desmote), Hermenegildo Rivera (verjas), Ángel Almedas (acarreo de tosca), Manuel Hernández (facilidades de agua), Cornelio Rodríguez (instalación de líneas de agua), Carlos Fournier (Planos AEE y AAA), Ramón Pérez (instalación de líneas eléctricas), Ing. Edgardo Hernández (estudio de percolación y formularios), David Rosa (Estudio de Flora y Fauna) y del Agrimensor Mack X. Rodríguez. Asimismo, surge del expediente que el Sr. Cotto Serrano fue quien le pagó a los contratistas antes mencionados por los servicios prestados, hecho que fue corroborado por los contratistas durante el juicio en su fondo. En ese sentido, entendemos que la parte apelante se benefició de las labores realizadas por el Sr. Cotto Serrano y que se enriqueció injustamente al no pagarles a las personas contratadas para desarrollar la finca. Ante situaciones como esta, donde la ley no provee para ninguna causa de acción, es que se ha reconocido el principio en equidad conocido como enriquecimiento injusto. Hablamos de enriquecimiento injusto cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no tiene protección legal por el ordenamiento vigente.

En el caso de marras, el Sr. Cotto Serrano pagó de su propio peculio los servicios prestados por los trabajadores contratados por

la parte apelante, y sin lugar a dudas, ello constituyó un enriquecimiento injusto, en su modalidad negativa, de la parte apelante y un empobrecimiento de la parte apelada. Por todo lo anterior, luego de examinar el expediente apelativo, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia no cometió un error manifiesto, ni actuó movido por prejuicio, parcialidad o pasión.

IV

Por los fundamentos expresados, **CONFIRMAMOS** la Sentencia apelada e imponemos dos mil quinientos dólares (\$2,500) en honorarios de abogado de conformidad a la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d).

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones