Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA
PANEL XI

Blanca González Tirado Apelante vs. Brunilda Meléndez Quiñones Apelada	KLAN201501040	**APELACIÓN** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez Sobre: Cobro de Dinero Civil Núm.: IICI20140008

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

Comparece ante este Tribunal la señora Blanca González Tirado (Sra. González Tirado) quien presenta un recurso de apelación en el cual solicita la revisión de una Sentencia emitida el 8 de junio de 2015 y notificada al día siguiente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de San Germán (TPI). En la misma se declaró "No Ha Lugar" la demanda sobre cobro de dinero presentada por ésta en contra de la señora Brunilda Meléndez Quiñones (Sra. Meléndez Quiñones).

Examinado el recurso de apelación presentado, la totalidad del expediente ante nuestra consideración y el estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del presente caso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

-I-

El 7 de enero de 2014, la Sra. González Tirado presentó ante el TPI una causa de acción sobre cobro de dinero al amparo de la

Regla 60 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, en contra de la Sra. Meléndez Quiñones. (Véase: Ap. pág. 5). El 3 de febrero de 2014 el Tribunal le notificó a la Sra. Meléndez Quiñones de la presentación de la demanda en su contra a su dirección conocida como Urb. Porta Coeli B-11, San Germán, PR 00683. (Véase: Ap., pág. 6). Sin embargo, esta notificación fue devuelta por el servicio postal. (Véase: Ap., pág. 8). Siendo ello así, se expidió una nueva notificación y citación señalándose vista para el 11 de junio de 2014, dirigida a la demandada al Hogar San Gerónimo, HC-02 Box 11215, San Germán, PR 00687; y a su tutor para el seguro social, el señor Eduardo Quiñones Ramos (Sr. Quiñones Ramos), a la Calle I F-2, Urb. Villa Interamericana, San Germán, PR 00683. (Véase: Ap., págs. 10-11). Surge de los autos que estas citaciones fueron diligenciadas por un emplazador. Posteriormente, con fecha de 21 de mayo de 2014, la apelada sometió ante el TPI una "Comparecencia Especial" en la cual alegó estar incapacitada por demencia. Sostuvo que el Tribunal no tenía jurisdicción, toda vez que la notificación de la demanda no cumplía con las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. (Véase: Ap., págs. 12-13). Por su parte, la demandante replicó a esta comparecencia. (Véase: Ap., pág. 14).

El 11 de junio de 2014 el Foro *a quo* determinó que tenía jurisdicción y designó al Sr. Quiñones Ramos como defensor judicial de la Sra. Meléndez Quiñones y le concedió un término de un mes para que contestara la demanda e iniciara el descubrimiento de prueba. (Véase: Ap., pág. 15). El 8 de octubre de 2014 se celebró una vista. La demandante señaló que no había recibido la contestación de la demanda y el Tribunal le informó que prescindiera de la misma por haber transcurrido el término de 15 días concedido para ello. (Véase: Ap., pág. 18).

Luego de varios trámites procesales, el 17 de diciembre de 2014 se celebró la vista en su fondo. (Véase: Ap., págs. 20-21). Así las cosas, el 8 de junio de 2015 el TPI emitió la Sentencia aquí apelada de la cual se desprenden las siguientes determinaciones de hechos:

. . . . . .

1) Doña Blanca, haciendo negocios como Caribbean Realty, y doña Brunilda suscribieron un Contrato de Autorización de Venta en Exclusiva para la residencia de doña Brunilda: Urb. Porta Coeli, B-11 San Germán, PR.
2) Para dicha propiedad se estableció un precio de venta de $150,000 y un 4% de dicho precio como honorarios para doña Blanca.
3) El contrato tendría una vigencia de 9 meses a partir de la fecha de su firma, pero si dentro de los 365 días del vencimiento del contrato doña Brunilda le vendiera la propiedad a un cliente de doña Blanca a quien se le hubiese ofrecido la propiedad, doña Brunilda vendría obligada a pagar la comisión de doña Blanca.
4) Doña Blanca llevó a tres clientes a ver la propiedad, incluyendo a Gregorio Pérez Segarra.
5) Doña Brunilda le vendió la propiedad a don Gregorio el 21 de marzo de 2013 por $95,000.
6) Doña Brunilda no le pagó a doña Blanca la comisión pactada.
7) El año en el cual se firmó el Contrato de Autorización de Venta en Exclusiva no está claro: doña Blanca presentó una fotocopia del contrato que refleja el 2012 pero parece estar tachado con cinta correctora y solamente está salvado con las iniciales de doña Blanca no por doña Brunilda.

. . . . . .

(Véase: Ap., págs. 2-3).

Asimismo, el TPI esbozó en la Sentencia las siguientes conclusiones de derecho:

. . . . . .

Este Tribunal admitió el duplicado del Contrato de Autorización de Venta en Exclusiva presentado por la parte demandante por ser tan admisible como el original. Dicho esto, el caso entero descansa sobre la fecha en que se suscribió ese contrato. Esa fecha está escrita sobre otra y salvada con las iniciales de doña Blanca. Doña Blanca declaró que hizo eso toda vez que el formulario del contrato tenía espacio solamente para una fecha entre el 2000 y el 2009 (entiéndase, 200_) no para fechas del 2010 en adelante (por ejemplo, 20__).

> *Siendo la fecha del contrato un elemento esencial en esta controversia, doña Blanca se debió haber asegurado de que doña Brunilda iniciara la misma también. Tampoco se nos presentó prueba de las fechas en que doña Brunilda hizo sus gestiones de mercadeo lo que quizás nos hubiese permitido deducir, razonablemente, el año del contrato.*
>
> *Ante la duda en cuanto al año en que se suscribió el contrato, no podemos calcular si la venta de la propiedad se hizo dentro de los 365 días de vencido el mismo por lo que no podemos concluir que doña Blanca es acreedora de los honorarios.*
>
> *Se declara NO HA LUGAR la demanda y se ordena el archivo de este caso.*
>
> . . . . . .

(Véase: Ap., págs. 3-4).

Inconforme con la determinación del Foro *a quo*, el 7 de julio de 2015 la parte apelante compareció ante nosotros mediante el presente recurso de apelación y en lo pertinente esbozó los siguientes señalamientos de error:

> *A. Primer Error:*
>
> *Erró el TPI al declarar no ha lugar la demanda por razón que la tachadura no tenía las iniciales de la demandada Brunilda, a pesar de haber admitido en evidencia el contrato*
>
> *B. Segundo Error:*
>
> *Erró el TPI al no dar todo el valor probatorio al contrato, una vez admitido este en evidencia, y no haber la demandada presentado evidencia para impugnar el mismo.*

-II-

-A-

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 de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. 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, *supra*,

31 LPRA sec. 2994. Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213, *supra*, 31 LPRA sec. 3391. Una vez las partes consienten en obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge el contrato. Art. 1206, *supra*, 31 LPRA sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, a las págs. 581-582 (2000). 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, Quilinchini v. U.C.P.R.,* 143 DPR 610, a la pág. 627 (1997).

En virtud del principio de libertad de contratación, las partes pueden llegar a los acuerdos que estimen procedentes, siempre y cuando éstos no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. Art. 1207, *supra*, 31 LPRA sec. 3372; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, supra*, a las págs. 581-582. En síntesis, éstas quedan vinculadas al cumplimiento de todas las consecuencias jurídicas que surjan como parte de los acuerdos estipulados. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, a la pág. 772 (2001). Una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a las consecuencias que se deriven del mismo, ello conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210, *supra*, 31 LPRA sec. 3375; *Trinidad v. Chade,* 153 DPR 280, a la pág. 290 (2001).

El Art. 1233, *supra*, 31 LPRA sec. 3471, dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se considerará el sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de las partes. La obligatoriedad del contrato se funda en una norma ética derivada de la buena fe que exige no defraudar la confianza que en

otro pueda haber creado nuestra promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, a la pág. 852 (1991).

-B-

Por su parte, las determinaciones emitidas por un tribunal no serán alteradas en revisión apelativa, a menos que se demuestre exceso de discreción por parte del juzgador. *Job Connection Center Inc. v. Supermercados Econo Inc.*, 185 DPR 585, a la pág. 602 (2012). Este Foro no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los Tribunales de Instancia a menos que sea demostrado que hubo un claro abuso, erró en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal, o nuestra intervención en esta etapa evitará un perjuicio sustancial. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, a la pág. 745 (1986). Cónsono con lo anterior, las sentencias dictadas por nuestros tribunales tienen a su favor una presunción de validez y corrección. *Cortés Piñeiro v. Sucn. A. Cortés*, 83 DPR 685, a la pág. 690 (1961).

-III-

Por estar íntimamente relacionados los errores señalados por la parte apelante, procedemos a discutirlos de manera conjunta. La controversia ante nuestra consideración se circunscribe a determinar si erró el TPI al declarar sin lugar la demanda debido a que el contrato suscrito por las partes contenía una tachadura en el espacio del año de su otorgación que solamente había sido salvada con las iniciales de la apelante.

Nuestro más alto Foro ha sido enfático al señalar que las determinaciones emitidas por un tribunal no serán alteradas en revisión apelativa, a menos que se demuestre un claro abuso de discreción por parte del juzgador. *Lluch v. España Service Sta.*, *supra*, a la pág. 745. Conforme a nuestro ordenamiento jurídico, sólo se descartará el criterio del juzgador cuando sus

determinaciones se aparten de la realidad fáctica, al grado que las mismas sean inherentemente imposibles o increíbles. La apreciación del juzgador merece gran respeto y deferencia, dado que tuvo la oportunidad de observar y evaluar la prueba testifical y documental sometida. En fin, el Juez conoce el expediente que ha trabajado, escuchó el testimonio de las partes y evaluó la evidencia admitida. Todo ello le permitió adjudicar la controversia según el derecho aplicable a cada caso, luego de ponderar todas las condiciones antes mencionadas; por lo que su conclusión encuentra apoyo en el expediente que tuvo ante sí.

El Foro *a quo* resolvió que la fecha en que se suscribió el contrato era un elemento esencial de la controversia, ya que el "Contrato de Autorización de Venta en Exclusiva" tenía una vigencia de 9 meses a partir de la fecha de su firma. A su vez, el acuerdo contenía una cláusula que disponía que si dentro de un periodo de 365 días del vencimiento del contrato la Sra. Meléndez Quiñones vendía la propiedad a un cliente de la Sra. González Tirado a quien se le hubiera ofrecido la misma, la apelada estaba obligada a pagar la comisión pactada a la apelante. Según surge de las determinaciones de hechos del TPI, el 21 de marzo de 2013 la Sra. Meléndez Quiñones le vendió una propiedad al Sr. Gregorio Pérez Segarra, cliente de la apelante. Sin embargo, ésta no le pagó a la Sra. González Tirado la comisión pactada del cuatro por ciento del precio de venta.

Si bien el contrato estaba firmado por la Sra. González Tirado y por la Sra. Meléndez Quiñones, el año en que se suscribió el mismo fue tachado y sobre éste se escribió un año que solo fue salvado por la aquí apelante con sus iniciales. Luego de haber evaluado el contrato, no podemos concluir que esa tachadura se haya efectuado con el consentimiento de la Sra. Meléndez Quiñones, toda vez que la misma no fue salvada por ésta. De igual

modo, el Foro apelado concluyó que no se le presentó prueba que le permitiera razonablemente deducir el año de otorgación del contrato. Siendo ello así, el TPI no erró al declarar sin lugar la demanda.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de San Germán.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones