Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA
PANEL IX

CORDECO LAND SERVICES CORP. Apelante v. RICHARD MERUELO Apelado	KLAN201701241	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada Caso Núm. ABCI2016-00441 Sobre: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Torres Ramírez.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2018.

I.

El Sr. Richard Meruelo y Cordeco Land Services, Corp., (Cordeco), llevaron a cabo un proceso de negociación que resultó en la otorgación de un *Contrato de Compraventa* titulado "*Vacant Land Contract*". Mediante éste, Cordeco se obligó a entregar al Sr. Meruelo dos fincas de aproximadamente 209 cuerdas sitas en el Municipio de Aguada, a cambio de $1,000,000.00. Firmado por el Sr. Meruelo el 28 de septiembre de 2015, el *Contrato* se perfeccionó el 1 de octubre de 2015, con la firma del Presidente de Cordeco, el Sr. Thomas Cordero Armstrong.

Posteriormente, las partes otorgaron un documento que intitularon *"Addendum to Contract"* en el cual, el Sr. Meruelo se obligó a pagar a Cordeco $2,000,000.00 adicionales al precio pactado por el pago de las dos fincas, si dentro de tres años, con

posterioridad a la firma del contrato de compraventa, la Junta de Planificación de Puerto Rico autorizaba una consulta de ubicación.[1]

En el *Contrato* se pactó la realización de dos depósitos pagaderos a la compañía Fortune International Realty (Fortune),[2] localizada en Miami, Florida. El primer depósito, según la cláusula número dos del *Contrato*, sería realizado el día en que se firmó el convenio por el Sr. Meruelo por la cantidad de $100,000.00 en concepto de adelanto al precio y depositado en una cuenta pica a nombre de Fortune. El segundo depósito sería pagado en un término no mayor de 30 días, a partir de la suscripción del convenio. El cierre de la compraventa se realizaría en Puerto Rico dentro de 30 días a contar desde que ambas partes aprobaran el *"Addendum to Contract"*.

De suma importancia para la adecuada resolución de este caso, las partes acordaron incluir una cláusula de selección de foro y arbitraje en caso de que surgieran controversias sobre los depósitos acordados. La misma dispone:

> **DISPUTE RESOLUTION**: This contract will be constructed under Florida Law. All controversies, claims, and other matters in question arising out or relating to this transaction or this Contract or its breach will be settled as follows:
> (a) **Disputes concerning entitlement to deposits made and agreed to be made:** Buyer and seller will have 30 days from the date conflicting demands are made to attempt to resolve the dispute through mediation. If that fails, Escrow Agent will submit the dispute, if so required by Florida Law, to Escrow Agent's choice of arbitration, a Florida court or the Florida Real Estate Commission ("FREC"). Buyer and Seller will be bound by any resulting award, judgement or order. A broker's obligation under Chapter 475, FS and the FREC rules to timely notify this FREC of an escrow dispute and timely resolve the escrow disbursement order, if the broker so chooses, applies only to brokers and doesn't apply to

---

[1] La consulta de ubicación incluía el desarrollo de un proyecto residencial y turístistico.

[2] Fortune es la persona designada por ambas partes para fungir como *escrow agent*. Según la cláusula 15 del "Vacant Land Contract" escrow agent es "la persona autorizada por las partes a recibir, depositar y asegurar los fondos, entre otras cosas, en fideicomiso y, sujeto a autorización y acorde a las leyes de Florida y a los términos del contrato, incluyendo el desembolso de comisiones de corretaje." Véase Anejo Núm. XVIII del Apéndice de la *Apelación*, pág. 185.

> the tittle companies, attorneys or other escrow companies.
>
> (b) **All others disputes:** Buyer and Seller will have 30 days from the date a dispute arises between them to attempt to resolve the matter through mediation, failing which the parties will resolve the dispute through neutral binding arbitration **in the country where the Property is located**. The arbitrator may not alter the Contract terms based on the greater weight of the evidence and will state findings of facts and the contractual authority on which it is based. If the parties agree to use discovery, it will be in accordance with the Florida Rules of Civil Procedure and the arbitrator will resolve all discovery-related disputes. Any disputes with a real estate licensee named in paragraph 17 will be submitted to arbitration only if the licensee's brokers consents in writing to become a party of the proceeding. This will survive closing. (Énfasis en original).

En efecto, el 28 de septiembre de 2015 el Sr. Meruelo expidió un cheque a favor de Fortune por $100,000.00 en cumplimiento del primer depósito estipulado. No obstante, el 11 de noviembre de 2015 el Sr. Meruelo expidió un segundo cheque de $100,000.00 y lo entregó a Fortune, pero esta vez a nombre de McConnell Valdés Inc., bufete de abogados que lo representaba.

Así las cosas, el 9 de mayo de 2016 Cordeco presentó *Demanda* por incumplimiento de contrato contra el Sr. Meruelo. Le solicitó el pago del remanente del precio de compraventa del *Contrato*; entiéndase, $900,000.00 y $15,000.00 por concepto de gastos incurridos a causa del incumplimiento. El 26 de septiembre de 2016, habiendo transcurrido el término para que el Sr. Meruelo presentara alegación responsiva sin haberlo hecho, Cordero solicitó al Foro Primario que se le anotara la rebeldía y dictara sentencia.

El 21 de octubre de 2016 el Tribunal de Primera Instancia acogió la solicitud de anotación de rebeldía y dictó *Sentencia*. Ordenó realizar el pago de $1,000,000.00 por la compraventa de los bienes inmuebles y el otorgamiento de la escritura de compraventa. Así mismo, determinó que el Sr. Meruelo le entregara a Cordeco $100,000.00 como adelanto del precio de compraventa, al igual que el pago de $15,000.00 por concepto de gastos incurridos a

consecuencia del incumplimiento del contrato y $9,000.00 por honorarios de abogado.

El 19 de enero de 2017 el Sr. Meruelo presentó *Moción en Solicitud de Relevo de Sentencia a Tenor con la Regla 49.2 de Procedimiento Civil de Puerto Rico*. Alegó que nunca tuvo conocimiento de la *Demanda* y arguyó, la falta de jurisdicción sobre la controversia por existir una cláusula de mediación, arbitraje y selección de foro que le otorga jurisdicción al Estado de Florida. En adición, expresó que en el Estado de Florida existe una demanda de *Interpleader* presentada por Fortune atendiendo la misma controversia.

En su *Oposición*, Cordeco afirmó que: primero, intentó acudir al proceso de mediación y arbitraje, pero no se pudo concretar a causa del demandado; segundo, que el Sr. Meruelo renunció a la alegación sobre el foro seleccionado por no haber contestado la *Demanda*, tercero: que la demanda en el Estado de Florida es una de *Interpleader* sobre el primer deposito realizado por el demandado y éste no solicitó el arbitraje en el Estado de Florida; finalmente, que el único propósito de esa *Demanda* es que se adjudique el proceder del dinero depositado.

El 16 de junio de 2017, notificada el 23, el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar la *Moción de Relevo de Sentencia* y determinó que, según la cláusula 14(a) del *Contrato*, carecía de jurisdicción sobre la controversia, puesto que las partes habían acordado, libre y voluntariamente, dilucidar la controversia mediante arbitraje en el Estado de Florida.

Insatisfecho, el 10 de julio de 2017 Cordeco solicitó *Reconsideración*.[3] El 10 de agosto de 2017, notificada el 14, el Foro Primario la declaró No Ha Lugar. Aun en desacuerdo, el 13 de

[3] Solicitó que se reinstalara la *Sentencia* del 21 de octubre de 2016 en virtud de la cláusula 14(b) del *Contrato*, la cual le otorga jurisdicción al Foro de instancia.

septiembre de 2017 Cordeco acudió ante nos mediante recurso de *Apelación.*[4] El 1 de diciembre de 2017 el Sr. Meruelo presentó su *Alegato en Oposición.*

Contando con la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia, resolvemos.

II.

Nuestro ordenamiento civil reconoce la existencia de un contrato cuando concurren tres elementos: el consentimiento de los contratantes, un objeto cierto materia del contrato y la causa que establece la obligación.[5] De esta forma, se reconoce la existencia de los contratos desde que una o varias personas consienten a dar una cosa o prestar algún servicio.[6] Cónsono con lo anterior, para que un contrato sea válido y exigible, es necesario que las partes hayan consentido, y a partir de ese momento quedarán obligadas al cumplimiento de lo expresamente pactado y de las consecuencias que surjan según la naturaleza de la obligación, conforme a la buena fe, al uso y a la ley.[7] Así, una vez concurran las condiciones esenciales del contrato, éste será obligatorio y constituye la ley entre las partes.[8] Específicamente en los contratos de compraventa, el Código Civil de Puerto Rico dispone que este se entenderá perfeccionado entre ambas partes cuando hubieren convenido en la

---

[4] Señala:

> PRIMER ERROR: COMETIÓ ERROR EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA MOCION DE RELEVO DE SENTENCIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDADA-APELADA AL CONCLUIR QUE EL ESTADO DE LA FLORIDA ERA EL FORO CON JURISDICCIÓN SOBRE EL ASUNTO PLANTEADO EN LA DEMANDA DE AUTOS.
> SEGUNDO ERROR: QUE COMETIÓ EL ERROR EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA DEMANDA DE AUTOS EN CLARA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY QUE LE ASISTE A LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE.

[5] Art. 1213, 31 LPRA § 3391. M. E. García Cárdenas, Derecho de Obligaciones y Contratos, Puerto Rico, MJ Editores, 2da Ed. 2017, pág. 387-465.
[6] Art. 1254, 31 LPRA § 3371; M. E. García Cárdenas, op. cit.
[7] Art. 1210, 31 LPRA § 3375; M. E. García Cárdenas, op. cit.
[8] Art. 1230, 31 LPRA § 3451; Art. 1044, 31 LPRA § 2994; M. E. García Cárdenas, op. cit.

cosa objeto del contrato y en el precio, aunque no se hayan entregado.[9]

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido la interpretación de los contratos como "el acto de precisar su contenido y, por consiguiente, el de las obligaciones que de él se derivan".[10] Para cumplir con dicha función, nuestro Código Civil establece las normas de hermenéutica a seguir. Dispone que, **si las disposiciones del contrato son claras y no existe duda sobre la intención de los contratantes, se deberá interpretar al sentido literal de sus cláusulas.**[11] El Alto Foro local reiteró en *Municipio de Mayagüez* v. *Lebrón*[12] que la finalidad de "[…] la interpretación es la verdadera y común intención de las partes".[13] Acorde con lo anterior, el Código Civil dispone que para cumplir con esa labor se deberá juzgar a base de los actos coetáneos y posteriores al contrato.[14] Por otro lado, dicho cuerpo normativo dispone que **cuando se trata de los bienes inmuebles objeto del contrato estos se regirán por la ley del país en que están sitos.**[15]

Sobre el contenido del *Contrato*, como sabemos, en Puerto Rico existe el principio de libertad de contratación. Como parte de este principio los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que les sean convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral ni al orden público.[16] Entre éstas se encuentran las cláusulas de arbitraje y las cláusulas de selección de foro.[17] Nuestro ordenamiento civil permite que las partes puedan obligarse a llevar ante un árbitro las posibles controversias futuras que se deriven de su relación contractual. Así,

---

[9] Art. 1339, 31 LPRA § 3746; M. E. García Cárdenas, op. cit.
[10] *Zeta Enterprises, Inc.* v. *ELA*, 145 DPR 1, 6 (1998).
[11] Art. 1233, 31 LPRA § 3471.
[12] 167 DPR 713 (2006).
[13] *Id.* pág. 723.
[14] Art. 1234, 31 LPRA § 3472.
[15] Art. 10, 31 LPRA § 10.
[16] Art. 1207, 31 LPRA § 3372.
[17] *S.L.G. Méndez* v. *Nieves Rivera*, 179 DPR 359, 366 (2010); *Unisys* v. *Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

se ha reconocido que el arbitraje es una figura jurídica inherentemente contractual y para que sea exigible debió haber sido pactada expresamente por las partes.[18] Por tal razón, en el ordenamiento jurídico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se favorece la política pública a favor del arbitraje.[19]

Según la Ley de Arbitraje de Puerto Rico, Núm. 376 de 8 de mayo de 1951,[20] esta política pública a favor del arbitraje busca la solución de disputas por vías más rápidas, flexibles y menos onerosas que un tribunal. Aunque ciertamente se favorece que toda duda sobre la aplicabilidad de una cláusula de arbitraje sea resuelta a favor del mismo, se ha resuelto que esta no es una preferencia absoluta sobre cualquier otra política pública.[21] De ordinario, las partes que voluntariamente establecen una cláusula de arbitraje deben agotar este remedio antes de acudir a un tribunal, salvo que exista justa causa para obviarlo.[22]

III.

La Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil,[23] establece el mecanismo procesal disponible para la parte que desee solicitarle al foro de instancia el relevo de los efectos de una sentencia cuando esté presente uno de los fundamentos expuestos en la regla.[24] El propósito de este mecanismo post sentencia es impedir que se vean frustrados los fines de la justicia mediante tecnicismos y sofisticaciones.[25] Así mismo, este precepto procesal tiene como finalidad establecer un justo balance entre dos principios de cardinal importancia en nuestro ordenamiento jurídico: (1) el interés

---

[18] *Id.*
[19] *Paine Webber, Inc.* v. *Soc. de Gananciales*, 151 DPR 307, 313 (2000).
[20] 32 LPRA § 3201 *et seq.*
[21] *H.R., Inc.* v. *Vissepó & Diez Construction Corp. et al*, 190 DPR 597 (2014).
[22] *Id.*; *Vélez* v. *Serv. Legales de PR, Inc.,* 144 DPR 673 (1998).
[23] Supra.
[24] *De Jesús Viñas* v. *González Lugo*, 170 DPR 499, 513 (2007); *Náter* v. *Ramos*, 162 DPR 616, 624 (2004).
[25] *Id.*; *Ortiz Serrano* v. *Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977).

de que los casos se resuelvan en los méritos haciendo justicia sustancia; (2) que los litigios lleguen a su fin.[26]

Ahora bien, para que proceda el relevo de sentencia bajo esta regla es necesario que el peticionario justifique su solicitud aduciendo al menos una de las razones enumeradas en esa regla para tal relevo.[27] Esta solicitud debe presentarse dentro de un término razonable que en ningún caso excederá los seis meses que dispone la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil[28], excepto en aquellos casos en que se alegue nulidad de sentencia.[29] Transcurrido el plazo no podrá adjudicarse la solicitud de relevo.[30]

El Tribunal de Primera Instancia, dentro su discreción, debe determinar si bajo las circunstancias específicas del caso existen razones que justifiquen tal concesión.[31] Al resolver una moción de relevo de sentencia al amparo de la aludida disposición reglamentaria, el tribunal deberá en su discreción hacer un análisis y balance racional y justiciero de todo el expediente del caso, pues reiteradamente se ha establecido que el remedio de reapertura "no es una llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado [...]".[32] Por consiguiente, la revisión por parte de este Tribunal de Apelaciones versa sobre la facultad discrecional del juez de instancia al conceder o denegar la solicitud post-sentencia.

Una de las razones para solicitar el relevo de una sentencia bajo la Regla 49.2,[33] es por nulidad de la misma.[34] Si bien la decisión para relevar a una parte de los efectos de la sentencia es una discrecional, es obligatoria en los casos de nulidad o cuando la

---

[26] *García Colón et al.* v. *Sucn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010).
[27] *Id.*; *Reyes* v. *ELA et al.,* 155 DPR 799, 809 (2001).
[28] Supra.
[29] *Id.*; *Piazza* v. *Isla del Rio, Inc.*, 158 DPR 440, 449 (2003); *Montañez* v. *Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917, 921-922 (2000).
[30] *García Colón et al.* v. *Sucn. González*, supra, pág. 543.
[31] *García Colón et al.* v. *Sucn. González*, supra; *Olmeda Nazario* v. *Sueiro Jiménez,* 123 DPR 294, 299 (1989).
[32] *Piazza* v. *Isla del Rio, Inc.*, supra, pág. 448.
[33] Supra.
[34] *Id.*, (d).

sentencia fue satisfecha.[35] La sentencia es nula cuando la misma se ha dictado sin jurisdicción o cuando al dictar la misma se ha quebrantado el debido proceso de ley.[36]

Acorde con lo anterior, al momento de revisar la determinación del Foro de Instancia, el Tribunal Supremo ha reiterado que éste Tribunal no debe interferir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en casos en que el Foro Primario abuso de su discreción, actuó con prejuicio y parcialidad o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo y nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.[37]

Expuesto este trasfondo doctrinario, analicemos la controversia ante nos.

IV.

En este caso, el Sr. Meruelo y Cordeco, mediante válido *Contrato de Compraventa,* convinieron en que las controversias relacionadas a los dos depósitos acordados se resolverían en el Estado de Florida. Específicamente estipularon, que cualquier pugna sobre dichos depósitos sería instada por Fortune mediante mediación, arbitraje, *Interpleader* o en los Tribunales Estatales del Estado de Florida.

En efecto, Fortune instó una demanda de *Interpleader* en ese Estado para que el Tribunal Estatal de Florida determinara la titularidad del segundo pago de $100,000.00 pagados por el Sr. Meruelo. No obstante, de la cláusula 14(a), por la cual el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar la *Moción de Relevo de Sentencia*, surge que las partes solamente limitaron la jurisdicción de este Tribunal **en cuanto a toda controversia que surgiera en**

---

[35] *Rivera* v. *Algarín,* 159 DPR 482, 490 (2003).
[36] *García Colón et al.* v. *Sucn. Gonzalez*, supra, pág. 543.
[37] *Lluch* v. *España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

relación al pago de los dos depósitos de $100,000.00 por parte del Sr. Meruelo.

Precisamente, la *Demanda* instada por Cordeco estaba relacionada al pago del remanente adeudado por parte del Sr. Meruelo y no sobre los depósitos adeudados por el Sr. Meruelo. Siendo así, aunque las partes válidamente acordaron las cláusulas de arbitraje y selección de foro, de una lectura de la misma se desprende que la misma no era aplicable a la controversia del presente caso. Específicamente, la cláusula 14(a) establece:

> **DISPUTE RESOLUTION**: This contract will be constructed under Florida Law. All controversies, claims, and other matters in question arising out or relating to this transaction or this Contract or its breach will be settled as follows:
> **(a) Disputes concerning entitlement to deposits made and agreed to be made:** Buyer and seller will have 30 days from the date conflicting demands are made to attempt to resolve the dispute through mediation. If that fails, Escrow Agent will submit the dispute, if so required by Florida Law, to Escrow Agent's choice of arbitration, a Florida court or the Florida Real Estate Commission ("FREC"). Buyer and Seller will be bound by any resulting award, judgement or order. A broker's obligation under Chapter 475, FS and the FREC rules to timely notify this FREC of an escrow dispute and timely resolve the escrow disbursement order, if the broker so chooses, applies only to brokers and doesn't apply to the tittle companies, attorneys or other escrow companies. (Énfasis en original).

Dado a que la misma es clara y no existe duda sobre su interpretación, es preciso determinar que no existe controversia de que el foro seleccionado para resolver la controversia sobre los dos depósitos pactados en el *Contrato,* lo es el Estado de Florida, mediante mediación, arbitraje, *Interpleader* y/o el Tribunal Estatal de Florida.[38]

De la referida cláusula surge que el Estado de Florida no es el foro seleccionado por ambos para resolver la controversia de autos. Nótese, que las partes limitaron la jurisdicción de los Tribunal

---

[38] Según nuestro Código Civil, si una cláusula es clara y no existe duda sobre la intención de los contratantes, se deberá interpretar al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233, *supra*.

Estatales de Puerto Rico en cuanto a los primeros dos depósitos pactados voluntariamente por ambas partes. La controversia en este caso no incide sobre dichos deposito, sino que versa sobre el cumplimiento específico del pago del remanente del *Contrato*, es decir los $900,000.00 adeudados y los $15,000.00 en gastos incurridos por Cordeco ante el incumplimiento del Sr. Meruelo.

Ante tal situación, nuestro Código Civil dispone que las controversias referentes a bienes inmuebles se regirán por las leyes del país en que estén sitos.[39] Siendo así, el foro adecuado para resolver la *Demanda* presentada por Cordeco era el Tribunal General de Justicia de Puerto Rico dado que el inmueble objeto del contrato está sito en el Municipio de Aguada. Resulta necesario aclarar que la *Demanda* de *Interpleader,*[40] instada por Fortune en Florida, está relacionada a quién le correspondía el depósito realizado por el Sr. Meruelo y no, sobre el pago del restante adeudado por el Sr. Meruelo. Por ello, concluimos, que, erró el Tribunal de Primera Instancia en la interpretación del *Contrato* al declarar Ha Lugar la *Moción de Relevo de Sentencia* y declararse sin jurisdicción sobre la *Demanda*. La *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 21 de septiembre de 2016 no era nula.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, *revocamos* la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, mediante la cual releva de los efectos de la *Sentencia* del 21 de octubre del 2016 al Sr. Richard Meruelo.

---

[39] Art. 10, 31 LPRA § 10; M. E. García Cárdenas, op. cit.

[40] ¨El procedimiento para obligar a las partes reclamantes adversas a litigar entre sí, llamado en ingles ¨*Interpleader*¨, provee un remedio mediante el cual una persona puede presentar una acción para que se obligue a litigar entre sí a personas o entidades distintas que le reclamen un mismo derecho con el objeto de que se resuelva cuál de las partes reclamantes adversas tiene el derecho reclamado (Regla 19, 2009)¨. R. Hernández Colón, Derecho Procesal Civil, 5ta Edición, Lexis Nexis, § 1212.

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