

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

GAC ENTERPRISES, LLC

Demandante-Apelado

Vs.

PROGRAMA DE EDUCACIÓN
COMUNAL DE ENTREGA Y
SERVICIOS, INC.
(P.E.C.E.S.)

Demandado-Apelante

KLAN201800783

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Humacao

Caso Núm.:
H1CI201600333
(205)

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de noviembre de 2018.

El Programa de Educación Comunal de Entrega y Servicio, Inc. (PECES) solicita que este Tribunal revoque la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao (TPI) el 10 de abril de 2018. En esta, el TPI declaró con lugar la *Demanda* de GAC Enterprises, LLC (GAC) por cobro de dinero.

Se confirma la *Sentencia* del TPI.

I. TRACTO PROCESAL Y MARCO FÁCTICO

El 27 de mayo de 2016, GAC, una compañía de corretaje de bienes raíces, presentó una *Demanda* por cobro de dinero en contra de PECES, una compañía sin fines de lucro. Explicó que, luego de meses intercambiando comunicaciones y borradores a los fines de finalizar un contrato para la venta de un inmueble, PECES canceló, abruptamente, las negociaciones. Indicó que, días después, PECES vendió el inmueble a los

compradores que GAC gestionó. Alegó que PECES actuó con mala fe, rehusándose a firmar el contrato, pero valiéndose de las gestiones de GAC para vender la propiedad. Señaló que, según se pactó, PECES debía pagarle la comisión de 4% por haber gestionado la venta y el comprador.

Por su parte, PECES presentó su *Contestación a la Demanda* el 5 de agosto de 2016. Alegó que las partes nunca alcanzaron un acuerdo contractual que estableciera una relación de negocios entre ellos. Razonó que, al no existir un contrato, no existe obligación de pagar la comisión. Además, añadió que la parte compradora ya pagó la comisión a GAC.

El TPI dictó una *Sentencia* el 10 de abril de 2018. Determinó que GAC había hecho gestiones entre los compradores y PECES que, finalmente, fueron la causa eficiente de la venta. Dispuso que PECES entró en contacto con el comprador, Print 1 LLC (Print 1), a través de GAC. Concluyó que PECES se enriqueció injustamente a costa de GAC. Ordenó a PECES a pagar el 2% de la comisión (\$13,500.00), ya que Print 1 había pagado la otra mitad de la comisión.

Insatisfecho, PECES presentó una *Moción de Reconsideración*. Formuló que el TPI no atendió la verdadera controversia: si existía o no un contrato vinculante entre las partes. Por su parte, alegó que no había contrato que le obligara a pagar comisión a GAC. Razonó que cualquier pacto era nulo por no haberlo firmado y por no tener fecha de vencimiento, según exige el Art. 31 (9) de la Ley Para Reglamentar los Negocios de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces, Ley Núm. 10 de 26 de abril de

1994, 20 LPRA sec. 3025, et seq. (Ley 10). Señaló que es imposible reclamar el cumplimiento de una obligación que es nula. Adujo que GAC nunca reveló quien era el comprador gestionado. Ostentó que no fue hasta que finalizó la compraventa con Print 1 que GAC identificó a este último como el comprador que había gestionado. Planteó que la gestión final de compraventa fue realizada a través de un tercero sin relación directa con, ni la participación de, GAC. Presentó como argumento alternativo que, de existir un contrato, este era uno abierto, lo que permite al dueño realizar gestiones independientes y directas para la venta del edificio sin tener pagar comisión al corredor.

En su *Moción en Oposición a Solicitud de Reconsideración*, GAC manifestó que PECES nunca alegó la falta de contrato o su nulidad bajo la Ley 10 previo a su *Moción de Reconsideración*. Declaró que esto es un argumento nuevo que debió expresar afirmativamente en etapas anteriores del pleito. Al no hacerlo, concluyó que PECES renunció al mismo.

Finalmente, el TPI dictó una *Resolución* el 14 de junio de 2018. Determinó No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración*. Indicó que PECES presentó argumentos nuevos que no trajo en el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, ni en el juicio, y por lo cuales no se pasó prueba.

Inconforme, PECES instó una *Apelación*, y realizó los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL [TPI] AL NO CONSIDERAR EN EL DICTAMEN DE SU SENTENCIA Y EN SU RESOLUCIÓN LA PRUEBA QUE FUE ADMITIDA Y NO OBJETADA DE LA NULIDAD DEL CONTRATO DE CORRETAJE RECLAMADO POR GAC. EN VIOLACIÓN A LAS NORMAS DE ENMIENDA A LAS ALEGACIONES POR LA PRUEBA,

CONCEDIENDO EFECTOS JURÍDICOS A UN CONTRATO NULO POR LEY.

ERRÓ EL [TPI] AL APLICAR LA DOCTRINA DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO Y DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS DE CORRETAJE EN UNAS CIRCUNSTANCIAS QUE LA LEY Y LA PRUEBA NO LO PERMITÍAN POR EFECTO DE LA AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO Y POR PROHIBICIÓN DE LA LEY.

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE LA CONTROVERSIA PRESENTADA ANTE SU CONSIDERACIÓN NO SE REFERÍA A UN CONTRATO DE CORRETAJE DE BIENES RAÍCES, IGNORANDO EN SU SENTENCIA Y RECONSIDERACIÓN LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE LE CORRESPONDEN A ESE CONTRATO.

PECES alegó que no existía un contrato escrito con los términos acordados por las partes, las firmas correspondientes y la fecha de vencimiento, según lo requiere la Ley 10.¹ Expresó que, en ausencia de un contrato válido, no aplica la doctrina de causa eficiente. Argumentó también que, de no aplicar la Ley 10, y regirse por las disposiciones del Código Civil, tampoco hubo el consentimiento que se requiere para validar el contrato. Insistió que nunca consintió a la oferta de GAC, lo que se probó por la ausencia de su firma. Además, planteó que, de haber un contrato, el mismo era abierto y, como dueño del edificio, mantenía la capacidad de realizar gestiones independientes y directas para su venta. Por lo tanto, no tenía que pagarle comisión al corredor si la venta la hizo con un tercero. Reiteró que GAC nunca reveló la identidad o las características del comprador, al punto que en los borradores se referían a este como "New Co." Añadió que

¹ Para rebatir el argumento de alegaciones afirmativas renunciadas, esbozó que sus argumentos representan enmiendas a las alegaciones por prueba bajo la Regla 13.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 13.2. Adujo que la *Moción de Reconsideración* pretendió servir también de una solicitud de enmienda a las alegaciones por la prueba. Añadió que lo referente al contrato de corretaje de bienes raíces formó parte de la prueba documental y testifical que se admitió en el juicio.

no hay evidencia de que Print 1 fuera el cliente gestionado por GAC.²

Por su parte, GAC presentó su escrito en *Oposición a Recurso de Apelación*. Planteó que PECES sabía que el contrato no tenía fecha de vencimiento desde el comienzo y que no protestó porque nunca tuvo la intención de firmar el contrato. En base a esto, razonó que PECES incurrió en incumplimiento contractual doloso. Reafirmó su posición de que PECES esperó hasta que se dictara la sentencia para levantar el argumento de la nulidad del contrato bajo la Ley 10, por lo que renunció a ellos como defensas afirmativas. Reafirmó que GAC fue quien facilitó la compraventa, evidenciado por el hecho de que Print 1 le pagó el 2% de la comisión tras finalizar la venta del inmueble.

Con el beneficio de las comparecencias, se resuelve.

II. Derecho Aplicable

A. Apreciación de la Prueba

Como norma general los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones de hechos que hace el TPI, ni deben sustituir su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 448 (2012). La razón jurídica tras esta normativa es ser deferentes a un proceso que ocurrió, principalmente, ante los ojos del juzgador de instancia. Es ese juzgador quien observa y percibe el comportamiento de los testigos al momento de declarar y, basándose en ello, adjudica la credibilidad que le merecen sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009).

² PECES presentó un *Alegato Suplementario* el 17 de octubre de 2018. Suplementó sus argumentos con extractos de la transcripción de la vista.

En ese tenor, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad que realiza el juzgador primario de los hechos, dado que el foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Por tal razón, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto, a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 42.2.

De ordinario, el pronunciamiento del Tribunal de Primera Instancia se sostendrá en toda su extensión por el tribunal apelativo en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012). Es decir, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando, un examen detenido de la misma lleve a este Tribunal a convencerse que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). Sólo ante la presencia de estos elementos, o cuando la apreciación de la prueba no concuerde con la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble, este Tribunal deberá intervenir. *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

Sin embargo, la norma de abstención y deferencia judicial no aplica en cuanto a la evaluación de prueba pericial y documental. La prueba documental es susceptible de una evaluación independiente por parte de este Tribunal. Igual deferencia observamos cuando se impone la necesidad de hacer un balance entre la prueba

testifical y la documental. *Serrano Muñoz v. Sociedad Española de Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 777 (2007). Así, a la hora de apreciar evidencia documental los foros apelativos estamos en la misma posición que el foro recurrido. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000).

B. Obligación Contractual

Los contratos son una fuente de obligación. 31 LPRÁ sec. 2992. En nuestro ordenamiento jurídico gobierna el principio de *pacta sunt servanda*, las obligaciones nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. 31 LPRÁ sec. 2934. Cónsono con el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. 31 LPRÁ sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 520 (2009).

El Artículo 1206 del Código Civil establece que "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 LPRÁ sec. 3371. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también a *todas las consecuencias* que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 375; *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Es decir, que "[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez".

(Énfasis suplido). Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. Así, aunque se ha dicho que el contrato escrito es la mejor evidencia de las obligaciones recíprocas que contraen las partes, en línea con los preceptos aludidos, y lo dispuesto en el Art. 1230 del Código Civil, *supra*, la norma general vigente es que se admita la contratación verbal como perfectamente vinculante. *Colón Colón v. Mun. de Arecibo*, 170 DPR 718, 726 y 730 (2007).

Ahora bien, en caso de incumplimiento contractual, el perjudicado puede exigir el cumplimiento exacto de la obligación o la resolución del contrato. También puede solicitar el equivalente económico de la prestación debida y, a la vez, pedir la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la repercusión del incumplimiento en su patrimonio. *S.M.C. Const., Inc. v. Master Concrete Corp.*, 143 DPR 221 (1997). Lo anterior se apoya en la premisa de que “[las partes, al contratar lo hacen con el propósito de que sus pactos y convenciones tengan efectividad y no para que resulten declaraciones baldías e ilusorias”, *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp.*, 155 DPR 744, 753 (2001).

III. DISCUSIÓN

En suma, PECES solicita que este Tribunal revoque la determinación del TPI que le ordenó pagar la comisión a GAC. Razona que la ausencia del contrato, por razón de su nulidad, le exime de cumplimiento alguno. En la alternativa, PECES promueve la teoría de que el contrato es de naturaleza abierta, lo que permitía que GAC recibiera la comisión, únicamente, si se finalizaba la compraventa a través de las gestiones que realizó y no

por las que los propios vendedores ejecutaron por su cuenta.

Este Tribunal resuelve que el TPI concluyó correctamente que GAC gestionó la compraventa entre PECES y Print 1, a pesar de que PECES canceló las negociaciones con GAC y contrató directamente con Print 1. Por lo tanto, este Tribunal no encuentra razón para intervenir con el dictamen del TPI.

Ahora bien, el TPI acudió a la figura de causa eficiente para fundamentar su adjudicación, lo que diverge del criterio de este Tribunal. No obstante, la prueba que el TPI valoró corroboró los parámetros de los acuerdos entre PECES y GAC. En particular, la prueba que aquilató estableció que, antes de octubre del 2015, PECES no tenía relación alguna con Print 1. Dicho de otro modo, PECES entró en contacto con Print 1 como resultado de las gestiones que GAC realizó para facilitar la adquisición del inmueble. La prueba también reveló que GAC envió a PECES un contrato abierto de venta de bienes y raíces firmado por su presidente, y solicitó, en varias ocasiones, la firma del presidente de PECES para finalizar la venta de la propiedad. A requerimiento de PECES, GAC envió la oferta formal de compraventa en la que se incluyeron todos los términos, los cuales se modificaron en tres ocasiones, a petición de PECES.

Finalmente, en noviembre de 2015, PECES envió a GAC el contrato de compraventa revisado. El mismo incluía la cláusula 9.5, mediante la cual PECES acordó pagar a GAC la comisión del 4% del precio de la compraventa de la propiedad. Luego de múltiples revisiones, PECES terminó unilateralmente las negociaciones. Días después, PECES se reunió con los compradores que gestionó GAC sin ellos estar presente, y vendió la propiedad a Print 1.

Al aquilatar la prueba, el TPI otorgó un valor probatorio contundente a los borradores y acuerdos entre las partes. A base de estos, concluyó que había un contrato válido entre las partes con el cual PECES debía cumplir.

Este Tribunal no está obligado a confirmar las determinaciones del TPI por los mismos fundamentos en los que el TPI basó su adjudicación. Por ende, se concluye que, en efecto, existe un contrato vinculante entre las partes, pero este es de naturaleza verbal. Si bien los borradores no constituyen un contrato, estos prueban que GAC y PECES acordaron al detalle los parámetros del acuerdo, al punto que solo faltaba que PECES lo firmara. Incluso, el arreglo entre las partes es tan irrefutable, que Print 1 efectuó un pago por la mitad del porcentaje que se acordó por concepto de comisión. Este Tribunal no acepta la idea de que los compradores efectuaron un pago por la mitad de la comisión, sin existir una relación previa de corretaje de bienes raíces.

En contraste, PECES alega que quien gestionó la compraventa con Print 1 fue un tercero que no guarda relación alguna con GAC. Coincidentemente, este tercero gestionó la venta con los mismos compradores que había gestionado GAC, a solo días de haber terminado las negociaciones entre las partes. Luego de escuchar los testimonios de las partes, el TPI no creyó que hubiera un tercero que gestionó la compraventa entre PECES y Print 1, sin descansar en las gestiones previas de GAC.

En fin, este Tribunal determina que los elementos para formalizar el contrato estaban presentes y que GAC llevó a cabo gestiones para completar la venta del inmueble en virtud de las misma. De no ser por las

actuaciones de PECES, el contrato escrito se hubiera formalizado y la compraventa se hubiera completado a través de GAC. No queda más que concluir que existía un acuerdo entre las partes. Este Tribunal, al igual que el TPI, concluye que la relación contractual entre PECES y Print 1 surgió de las gestiones que GAC efectuó, conforme acordaron entre las partes, por lo que PECES está obligado a pagar el resto de la comisión pactada.

IV.

Por los fundamentos anteriores, se confirma la *Sentencia* del TPI.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones