

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel IX

LC REAL ESTATE, INC.  
Demandante-Recurrido

v.

CONDADO I, LLC, PR TRIANGLE,  
LLC  
Co-Demandados-Peticionarios

ONE REALTY GROUP, LLC,  
ROBERTO A. GIRALD SANTOS,  
FULANA DE TAL Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS  
Co-Demandados

KLCE202100404

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Ponce

Civil Núm.:  
SI2020CV00020

Sobre:  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Adames Soto y la Jueza Reyes Berríos

Reyes Berríos, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2021.

Comparecieron ante nos Condado I, LLC (Condado I) y PR Triangle, LLC (PR Triangle, en conjunto los peticionarios) mediante petición de *certiorari*. Solicitaron que revisáramos la *Resolución* emitida el 3 de marzo de 2021 y notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce (TPI o Foro Primario). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró “No Ha Lugar” las mociones de desestimación presentadas por la parte peticionaria. El 20 de mayo de 2021, notificada el 24 de mayo de 2021, este Tribunal emitió *Resolución* denegando el recurso de *certiorari* presentado por los peticionarios. Inconformes, el 8 de junio de 2021 estos presentaron ante nos un escrito intitulado *Moción de Reconsideración*. El 14 de junio de 2021 este Tribunal expidió *Resolución* notificada ese mismo día, para que LC Real Estate, Inc. (LC Real Estate o el recurrido) expresara las razones por las cuales no

deberíamos reconsiderar. Allí advertimos que, transcurrido el término aquí provisto, procederíamos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, revocamos nuestra *Resolución*, emitida por este foro el 20 de mayo de 2021, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos a su vez la *Resolución* emitida el 3 de marzo de 2021 por el Foro Primario.

Contando con la comparecencia de la parte recurrida, procedemos a disponer del presente recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

### I.

Tal como reseñamos en nuestra *Resolución* emitida el 20 de mayo de 2021, y que hoy nos ocupa, reproducimos el tracto procesal del caso ante nos. El 21 de febrero de 2020, LC Real Estate, Inc. (LC), incoó una demanda sobre incumplimiento de contrato contra Condado I, One Realty Group, LLC, Roberto A. Girald Santos (Sr. Girald Santos), Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales constituida entre ambos.

El 21 de julio de 2020, LC presentó una solicitud para enmendar la demanda a los fines de incluir a PR Triangle, como parte demandada. Alegó que el 22 de octubre de 2015 suscribió un contrato de corretaje, en calidad de corredor de bienes raíces, junto a Condado I, quien compareció en calidad de dueño, para la venta de 47 unidades de vivienda relacionadas al proyecto conocido como Prados del Soñador en el municipio de Santa Isabel. Indicó que, mediante el referido contrato, las partes acordaron que el demandante obtendría una comisión equivalente al 2.5% del precio de venta de las unidades de vivienda, más un pago mensual por \$2,000.00, sujeto a las condiciones allí establecidas. Manifestó que, conforme al quinto párrafo del contrato, la relación contractual se extendería hasta “cuando se termine el trámite de escrituras de compraventa de las unidades objeto de este contrato”.

A su vez, LC señaló que, en el 2016, vendió siete de las 47 unidades y a mediados del 2017 Condado I, unilateralmente decidió paralizar la venta de las 40 unidades restantes. Planteó que Condado I comunicó su interés a LC en vender dichas unidades en un “pool”, es decir, a un mismo comprador, por lo que encomendó a LC gestionar la búsqueda de desarrolladores interesados. Conforme a lo anterior, LC informó a Condado I de dos posibles inversionistas interesados en la compra de las restantes unidades del proyecto, incluyendo a Praga Development, LLC (Praga).

Además, LC agregó en la demanda que el 29 de junio de 2017 le presentó a Condado I una oferta de compra, cursada por Praga por \$1,400,000.00 y que el 2 de agosto de 2017, dicha oferta fue aumentada a \$1,460,000.00. No obstante, el 7 de agosto de 2017, Condado I informó por escrito al demandante que se le había presentado una mejor oferta, pero que continuaría trabajando con la oferta de Praga, por si no se lograba un acuerdo final con el potencial comprador.

Adujo LC que, en abril de 2018, Condado I le autorizó nuevamente la venta individual de las unidades de vivienda y aumentó la comisión a un 3% del precio de venta. Expuso que luego de la opción de tres unidades, las gestiones de venta se detuvieron por problemas en la planta de bombeo de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. Añadió que el 13 de febrero de 2019, a insistencia de LC, se vendió la única unidad que contaba con servicio de agua y energía eléctrica, en este caso, la casa modelo utilizada como oficina de ventas. Alegó que el 20 de abril de 2019, mediante correo electrónico, LC solicitó a Condado I información sobre el estado de las propiedades, reiterando que había dos compradores interesados en adquirir las restantes propiedades, y que Praga aún tenía interés en adquirir las propiedades.

LC sostuvo en la demanda que, en noviembre de 2019, Praga compró las 39 unidades restantes por \$1,800,000.00, utilizando como corredor de bienes raíces al Sr. Girald Santos y/o One Realty, quienes

conocían sobre la existencia del contrato entre LC y Condado I. Planteó, además, que la compraventa entre Praga y Condado I fue una simulada o inexistente, ya que One Realty LLC alega que el dueño del proyecto era PR Triangle. Indicó que en fecha y por suma desconocida, Praga vendió el proyecto a PR Triangle, quien es el dueño del proyecto y compareció en calidad de vendedor en las escrituras de compraventa de este.

Señaló que Condado I conocía el hecho de que Praga era el cliente a quien LC le presentó el proyecto y se había comprometido por escrito a pagar la comisión de LC. Agregó que LC fue quien llevó a las partes a las negociaciones y quien medió para el resultado logrado. No obstante, sostuvo que el perfeccionamiento de la oferta no se logró por dolo, mala fe, fraude o culpa de Condado I, PR Triangle y el Sr. Girald Santos y/o One Realty LLC. Así, señaló que Condado I y PR Triangle se confabularon con Praga para menoscabar el contrato de LC, haciendo creer a ésta que el nuevo comprador, ajeno a Condado I, fue quien decidió cancelar el contrato de LC. Manifestó que al momento de la venta del proyecto estaba vigente el contrato de LC, tanto para la venta de las unidades individuales, como el contrato de venta de las unidades en “pool”.

A base de las alegaciones de la demanda, LC sostuvo que el Sr. Girald Santos y/o One Realty y PR Triangle, en sus capacidades de corredores de bienes raíces y nuevo dueño, respectivamente, incurrieron en conducta dolosa, negligente, y/o intencional en perjuicio del contrato de LC con Condado 1 del cual conocían, por lo que eran solidariamente responsables con este ante LC.

El 5 de agosto de 2020, One Realty Group LLC y el Sr. Girald Santos presentaron su contestación a la demanda enmendada. Sostuvieron que desconocían que Condado I y/o PR Triangle tenían un contrato de corretaje para la venta de 47 unidades en el proyecto Prados del Soñador. Ello, ya que el presidente de Condado I le representó en todo momento que PR Triangle no tenía contrato vigente de corretaje con LC. Como parte de sus defensas afirmativas señalaron que PR Triangle

y/o Condado I, eran las únicas entidades que le responden a LC por cualquier daño sufrido.

El 11 de agosto de 2020, Condado I, presentó una “Solicitud de Desestimación”. En síntesis, sostuvo que conforme a la venta judicial otorgada el 8 de septiembre de 2015, el titular del proyecto conocido como Prados del Soñador era PR Triangle y no Condado I. Además, adujo que las certificaciones registrales demostraron que quien vendió la propiedad a terceros, luego de haberse adjudicado la propiedad en pública subasta, lo fue PR Triangle. Por lo cual, arguyó que la demanda no contenía una reclamación que justificara la concesión de un remedio en su contra.

Al día siguiente, LC presentó una moción titulada “Moción Oposición a Moción de Desestimación y Solicitud para Imponer Honorarios por Evidente Temeridad”. Por medio de ésta, sostuvo que “aun cuando es cierto que LC parte de la premisa de que Condado I es dueño [...], es igualmente cierto que se alega que Condado I y LC tenían firmado un contrato para la venta de las unidades del proyecto, en la que, repetimos, Condado I, afirmó ser el dueño”. Agregó que, “Condado I, en todo momento representó ser el dueño real, independiente de que registralmente se represente que el dueño era PR Triangle”.

Por su parte, el 2 de septiembre de 2020, PR Triangle presentó su contestación a la demanda enmendada y negó esencialmente gran parte de las alegaciones esbozadas en ella. En igual fecha, sometió una “Solicitud de Desestimación”. En lo relevante, señaló que el primer párrafo de la quinta página del contrato de corretaje establece lo siguiente:

QUINTO: Este contrato es de duración indefinida, concluyendo cuando se termine el trámite de escrituras de compraventa de las unidades objeto de este contrato, o por razones justificadas en donde medie incompetencia o incumplimiento de una de las partes, para lo cual se enviará por escrito un aviso previo, con treinta (30) días de antelación por cualquiera de las partes.

Arguyó que el contrato de corretaje objeto de la demanda era nulo, por no tener fecha de vencimiento, según requiere nuestro ordenamiento jurídico. Ante ello, sostuvo que no procedían las alegaciones sobre incumplimiento contractual, dolo, fraude o daños esbozadas en la demanda.

El 19 de octubre de 2020, LC presentó una moción titulada “Moción en Oposición a Moción de Desestimación del Codemandado Puerto Rico Triangle Limited Liability Corporation”. En lo pertinente, sostuvo que, contrario a lo alegado por la parte demandada, el contrato de corretaje contenía un término de duración, a saber: “concluyendo cuando se termine el trámite de escrituras de compraventa de las unidades objeto de este contrato ...”. En ese sentido, razonó que el contrato era completamente válido.

Así las cosas, el 3 de marzo de 2021, el TPI emitió la *Resolución* recurrida. Luego de haber analizado el lenguaje de la quinta cláusula del contrato de corretaje objeto de este pleito, determinó lo siguiente:

Aun cuando en la primera oración de esa cláusula, se indica que este contrato es de duración indefinida, la posterior palabra que le precede “concluyendo” derrota prima facie la contención de la codemandada Condado I, LLC de que el contrato era uno sin término. De la anterior cláusula se puede deducir que las partes suscribieron el típico contrato que se utiliza en el negocio de la construcción y venta de viviendas, en el proyecto “Prados del Soñador” en Santa Isabel, Puerto Rico, en el que pactaron que el término o plazo de ese contrato estaba sujeto y extensivo a que se vendieran las 47 unidades de vivienda, por lo que había un **plazo cierto** (énfasis nuestro) para que se concluyera con el contrato, ese término era cuando se finalizara con las gestiones de las escrituras de compraventa de las unidades o cuando mediara incapacidad en incumplimiento del contrato, previa notificación. Por lo que el contrato de corretaje en este caso no contraviene lo dispuesto en la Ley Núm. 10-1994 y la norma jurídica vigente, toda vez que había una especificación del plazo cierto para la culminación del contrato de corretaje y no era de duración indefinida.

A base de lo anterior, el TPI determinó que en el presente caso no procedía la desestimación de la demanda, toda vez que de sus alegaciones surgían hechos sobre la prestación de unos alegados servicios por parte de LC y las obligaciones que generó el contrato de

corretaje que ameritaban ser dilucidadas en un juicio en su fondo. Ante ello, declaró “No Ha Lugar” las mociones de desestimación. El 20 de mayo de 2021, notificada el 24 de mayo de 2021, este Tribunal emitió *Resolución* denegando el recurso de *certiorari* presentado por los peticionarios. Inconformes, el 8 de junio de 2021 estos presentaron ante nos un escrito intitulado *Moción de Reconsideración*. El 14 de junio de 2021 este Tribunal expidió *Resolución* notificada el mismo día, para que LC Real Estate, Inc. (LC Real Estate o el recurrido) expresara las razones por las que no deberíamos reconsiderar. Allí advertimos que, transcurrido el término aquí provisto, procederemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia. El 25 de junio de 2021 el recurrido presentó una *Moción en Oposición a Reconsideración*.

## II.

### A.

El recurso de *certiorari* es un mecanismo de carácter extraordinario mediante el cual un tribunal de superior jerarquía puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior.<sup>1</sup> La Regla 52 de Procedimiento Civil<sup>2</sup> contiene las disposiciones pertinentes en cuanto a las revisiones de un tribunal de superior jerarquía sobre las sentencias, resoluciones u órdenes interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia. Como norma general, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil<sup>3</sup> permite al Tribunal de Apelaciones expedir un recurso de *certiorari* para revisar aquellas resoluciones u órdenes bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil<sup>4</sup> o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

No obstante, a manera de excepción, la referida regla permite que el Tribunal de Apelaciones revise aquellas órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el foro primario en las siguientes instancias:

- 1) cuando se recurre de decisiones en cuanto a la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales;

<sup>1</sup> Art. 670 del *Código de Enjuiciamiento Civil de 1933*, hoy conocido como *Ley de Recursos Extraordinarios*, 32 LPRÁ 3491; *Pueblo v. Díaz León*, 176 DPR 913 (2009).

<sup>2</sup> 32 LPRÁ Ap. V, R. 52.

<sup>3</sup> *Supra*.

<sup>4</sup> 32 LPRÁ Ap. V., R56 y R57.

- 2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios;
- 3) anotaciones de rebeldía;
- 4) casos de relaciones de familia;
- 5) en aquellos casos que revistan de interés público; y
- 6) en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Al decidir si expide un auto de *certiorari*, el Tribunal de Apelaciones debe regirse por los criterios expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.<sup>5</sup> Los criterios para tomar en consideración son los siguientes:

- 1) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- 2) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- 3) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- 4) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegados más elaborados.
- 5) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- 6) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final el litigio.
- 7) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Es meritorio reiterar que el mecanismo de *certiorari* es discrecional.<sup>6</sup> No obstante, esa discreción “[n]o se da en un vacío ni en ausencia de unos parámetros.”<sup>7</sup> Al realizar dicha determinación, el Tribunal de Apelaciones debe ser sumamente cuidadoso.<sup>8</sup>

## **B.**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil,<sup>9</sup> permite a la parte demandada solicitar al tribunal que desestime la demanda antes de contestarla “cuando es evidente de las alegaciones de la demanda que

<sup>5</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; *Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al.*, 201 DPR 703, 712 (2019).

<sup>6</sup> *Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al*, *supra*, pág. 712.

<sup>7</sup> *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

<sup>8</sup> *Negrón v. Srio. De Justicia*, 154 DPR 79, 93 (2001).

<sup>9</sup> 32 LPRA AP. V., R.10.2.



alguna de las defensas afirmativas prosperará”.<sup>10</sup> Esa solicitud deberá hacerse mediante una moción y basarse en uno de los fundamentos siguientes: (1) falta de jurisdicción sobre la materia, (2) falta de jurisdicción sobre la persona, (3) insuficiencia del emplazamiento, (4) insuficiencia en su diligenciamiento, (5) *dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio*, o (6) dejar de acumular una parte indispensable. Bajo el inciso (5), el tribunal tomará como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, los cuales hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas.

Para disponer adecuadamente de una moción de desestimación conforme a la precitada regla, el tribunal tiene la obligación de dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda que hayan sido aseveradas de manera clara.<sup>11</sup> A su vez, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante.<sup>12</sup> Habrá de considerarse, “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”.<sup>13</sup> También es importante tener presente que el propósito de las alegaciones es bosquejar “a grandes rasgos cuáles son las reclamaciones [contra la parte demandada para que] ésta pueda comparecer [a defenderse] si así lo desea”.<sup>14</sup> Asimismo, no procede desestimar, si la demanda es susceptible de ser enmendada.<sup>15</sup>

---

<sup>10</sup> *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR \_\_\_ (2020), 2020 TSPR 152 del 10 de diciembre de 2020, citando a *Sánchez v. Aut. De Los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001).

<sup>11</sup> *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011); *Roldán v. Lutrón, S.M., Inc.*, 151 DPR 883, 889-891 (2000); *Harguindey Ferrer v. U.I.*, 148 DPR 13, 30 (1999); *Ramos v. Marrero*, 116 DPR 357, 369 (1985).

<sup>12</sup> *Rivera Sanfeliz, et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Ortiz Matías et al v. Mora Development*, 187 DPR 649 (2013); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, págs. 428-429.

<sup>13</sup> *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

<sup>14</sup> *Torres, Torres v. Torres et al*, 179 DPR 481, 501 (2010); *Reyes v. Cantera Ramos, Inc.*, 139 DPR 925, 929 (1996).

<sup>15</sup> *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 429 (2008); *Colón v. Lotería, supra*.

Claro está la liberalidad con que se interpretan las alegaciones de una demanda no ata a un tribunal a mantener vivo un pleito sí, luego de estudiar el asunto, este queda plenamente convencido de que en su etapa final la parte no prevalecerá.<sup>16</sup> Igualmente, la demanda debe desestimarse cuando la razón de pedir no procede bajo supuesto alguno de derecho concebible, y, por lo tanto, la misma no es susceptible de ser enmendada.<sup>17</sup> En fin, la controversia gira en torno a si la parte demandante tiene derecho a presentar prueba que justifique su reclamación, asumiendo como ciertos los hechos bien alegados en la demanda.<sup>18</sup>

La demanda tampoco se desestimarán, salvo que se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera hechos que pueda probar.<sup>19</sup> Ante este planteamiento, no se deberá desestimar la demanda a menos que surja con toda seguridad que, sin importar los hechos que pudiese probar, la parte demandante no merece ningún remedio.<sup>20</sup>

Tan reciente como el 3 de junio de 2021 en *VS PR, LLC v. Drift-Wind Inc.*<sup>21</sup>, nuestro Tribunal Supremo resolvió, lo que por su pertinencia al caso ante nos, reproducimos *ad verbatim*:

**“[l]a desestimación** de una reclamación es un pronunciamiento judicial que, cuando se entiende como una resolución del caso en los méritos, ha sido caracterizada como *“la sanción máxima, la pena de muerte procesal, contra una parte”*. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2017, pág. 250. Por ello, a pesar de que nuestro Derecho Procesal Civil le confiere la facultad a los tribunales para desestimar pleitos con perjuicio en determinadas circunstancias, **dicha facultad “se debe ejercer juiciosa y apropiadamente”**. *Ortiz v. Harrington*, 113 DPR 494, 498 (1982). La razón para ejercer esta facultad con mesura es que la desestimación tiene el efecto de privar al demandante de su día en corte para hacer valer las reclamaciones que válidamente tenga en contra de otros. Reconociendo lo

<sup>16</sup> J.A. Cuevas Segarra, op. cit., pág. 533.

<sup>17</sup> *Íd.*

<sup>18</sup> *Íd.*, pág. 530.

<sup>19</sup> Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5).

<sup>20</sup> *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); *Dorante v. Wrangler*, 145 DPR 408, 414 (1998).

<sup>21</sup> 2021 TSPR 76.

anterior, este Tribunal ha desarrollado una política pública judicial inclinada a favorecer que los casos se ventilen en los méritos **y que se recurra a la desestimación de un pleito con perjuicio excepcionalmente**. Véase *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 298 (2012)". (Énfasis nuestro).

### C.

En Puerto Rico, el negocio de bienes raíces y la profesión de corredor están regulados por la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, conocida como la "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico"<sup>22</sup>. El inciso (e) de la referida ley, define contrato de corretaje como: "aquél mediante el cual una persona a cambio de una retribución se obliga a prestarle servicios a otra como intermediario con un tercero para llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según definida en este capítulo."

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el contrato de corretaje es de naturaleza *sui generis*. Si bien no está regulado por el Código Civil, al estar íntimamente relacionado con el contrato de mandato, se rige por las disposiciones del Código Civil referentes a dicha figura jurídica.<sup>23</sup>

En la práctica de bienes raíces, se reconocen tres tipos de contratos de corretaje, a saber: los exclusivos, los semiexclusivos y los abiertos.<sup>24</sup> En el contrato de corretaje exclusivo, el cliente "le concede al corredor o empresa de bienes raíces la autorización única y exclusiva para actuar como intermediario en representación de este para ofrecer, promocionar y negociar determinada transacción de bienes raíces."<sup>25</sup> Por su parte, en el contrato semiexclusivo, el dueño "no renuncia a su facultad de realizar gestiones para perfeccionar la transacción de bienes raíces por sí mismo."<sup>26</sup> Por último, en el contrato de corretaje abierto, el

<sup>22</sup> 20 LPRA sec. 3025 et seq.

<sup>23</sup> *Meléndez Guzmán v. Berríos López*, 172 DPR 1010, 1022-1023 (2008).

<sup>24</sup> *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, 180 DPR 340, 356-357 (2010).

<sup>25</sup> *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, *supra*, a la pág. 357, citando a R. Cintrón Perales, "El Contrato de Corretaje de Bienes Raíces y Opción de Compraventa de Propiedades Residenciales, San Juan Puerto Rico", Ed. Situm, 2006, págs. 87-88.

<sup>26</sup> *Íd.*

cliente “se reserva la facultad de contratar el número de corredores que desee.”<sup>27</sup> Por consiguiente, en dicho tipo de contrato, el corredor con derecho a cobrar la comisión será el que logró que se perfeccionara la transacción.<sup>28</sup>

Cabe señalar, que entre las prácticas prohibidas por la “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico”<sup>29</sup>, se encuentra la siguiente:

Realizar con cualquier parte un contrato de corretaje exclusivo o semi exclusivo, sin explicarle los términos y condiciones del mismo, y su **fecha de vencimiento**; Disponiéndose que no serán permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje (énfasis nuestro).

Dicho artículo fue incorporado a la Ley Núm. 10-1994, mediante la Ley 271-1998. La Exposición de Motivos de dicha enmienda, en lo pertinente, dispone lo siguiente:

[...] Algunos corredores o vendedores de bienes raíces utilizan en sus contratos de corretaje las llamadas “cláusulas automáticas de renovación” que tienen como fin prorrogar automáticamente, bajo los términos originales, el contrato de corretaje.

Esta cláusula podría resultar engañosa, pues el cliente casi siempre está consciente del término inicial del contrato que regularmente dura tres, cuatro o seis meses, pero en raras ocasiones se percata de la extensión automática del mismo, resultando en una extensión sustancial del contrato original. Actualmente la Ley dispone que todo contrato que se acuerde y firme entre los clientes y los corredores, debe estar claro y bien explicado. Debe existir la seguridad y confianza entre las partes a la hora de realizar un contrato de corretaje, aunque, lamentablemente la situación antes expresada es motivo de preocupación entre gran parte del sector dedicado a las bienes raíces así como también entre la ciudadanía interesada en estos importantes servicios.

Esta Asamblea Legislativa entiende meritorio el que no se permitan las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje entre los corredores de bienes raíces y sus clientes.

---

<sup>27</sup> *Íd.*

<sup>28</sup> *Íd.*

<sup>29</sup> *Supra*, inciso (9) del Art. 31 de la Ley Núm. 10-1994, 20 LPRC sec. 3054.

Al interpretar el alcance del referido inciso, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*<sup>30</sup>, ha expresado lo siguiente:

“No tenemos duda, tal y como señalaron el Tribunal de Primera Instancia y el Tribunal de Apelaciones, que la intención legislativa al aprobar la Ley Núm. 10, Artículo 31, inciso 9, reafirmada en la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 271, fue que todos los contratos de corretaje lleven fecha de vencimiento y que ésta sea explicada al cliente. En ese sentido, es razonable concluir que todo contrato de corretaje que no contenga **fecha de vencimiento** es contrario a la ley y por ello, **será nulo** (énfasis nuestro).

Un contrato de corretaje sin término de vencimiento es contrario a la Ley Núm. 10. Como se sabe las partes son libres para contratar lo que entienden necesario, siempre y cuando no sea contrario a la ley, la moral y el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372. La violación de este principio podría producir la nulidad absoluta de lo pactado. *Unisys v. Ramallo Bros*, 128 D.P.R. 842, 851 (1991).

En fin, podemos colegir, mediante el análisis de las leyes especiales y los reglamentos anteriores sobre esta materia, que pese al lenguaje utilizado en el Artículo 31, inciso 9, siempre ha sido la intención legislativa que los corredores de bienes raíces le expliquen a sus clientes los términos del contrato, el alcance de la exclusividad o falta de la misma y la fecha de vencimiento. **A base de lo anterior, es forzoso concluir que la intención legislativa de la Ley Núm. 10 fue que todos los contratos de corretaje tuvieran fecha de vencimiento** (énfasis nuestro). Por lo tanto, son contrarios a la ley los contratos que no la contengan. Eso los hace nulos.”

De otra parte, el Alto Foro acogió la doctrina de “ready, willing and able” en el caso de *Torres v. Arbona Jr.*, 72 D.P.R. 769, 778 (1951). A los fines de que en casos en los que existe un conflicto en el perfeccionamiento de la compraventa, el corredor que procuró un comprador dispuesto, deseoso y en condiciones económicas de comprar (“ready, willing and able”), bajo los términos establecidos por el vendedor, tiene derecho a recibir la comisión pactada. Asimismo, indicó que cuando se pacta que la comisión queda supeditada a la consumación del contrato, el corredor tendrá derecho a la comisión si la compraventa no se consumó debido a fraude, culpa o mala fe del vendedor o que al vendedor ya no le interese o se arrepienta de vender.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, *supra*, pág. 368.

<sup>31</sup> *Íd.*, págs. 367-368.

**D.**

En nuestro ordenamiento jurídico, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos, cuasicontratos, de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.<sup>32</sup> Es por ello, que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.”<sup>33</sup> A su vez, las partes contratantes podrán “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 (énfasis nuestro).”<sup>34</sup> Ese principio de libertad de contratación reconoce la autonomía de la voluntad de los contratantes.<sup>35</sup> Cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas en cuanto a la intención de las partes contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación y se examina el sentido literal de las cláusulas del acuerdo.<sup>36</sup> 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.<sup>37</sup>

En algunas instancias, las partes contratantes someten el cumplimiento de la obligación a la realización futura de un hecho o la llegada de determinado día. Al así actuar, modifican la normalidad en el **cumplimiento** pues es norma reconocida que las partes están obligadas al cumplimiento de la obligación desde que ésta se constituye. Las obligaciones pueden ser puras, condicionales y a plazos.<sup>38</sup>

---

<sup>32</sup> Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. El Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

<sup>33</sup> Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

<sup>34</sup> Art. 1207 del Código Civil 31 LPRA sec. 3372.

<sup>35</sup> *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 263 (1999).

<sup>36</sup> Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997).

<sup>37</sup> *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 852 (1991).

<sup>38</sup> *López v. González*, 163 DPR 275 (2004).

En lo relevante, las obligaciones condicionales son aquellas cuya eficacia depende de que se cumpla un hecho futuro o incierto.<sup>39</sup> Entre las obligaciones condicionales se encuentran las sujetas a condición suspensiva, a cuyo cumplimiento se subordinan los efectos de un acto jurídico por voluntad de los contratantes.<sup>40</sup> A tales efectos, el Art. 1067 del Código Civil<sup>41</sup>, dispone que “[e]n las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición.” El elemento característico de estas obligaciones es la incertidumbre en términos de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por haberse cumplido un hecho futuro e incierto. Si la condición se cumple, la obligación cobra eficacia; si no se cumple, las partes quedan liberadas.<sup>42</sup> No obstante, según nuestro Código Civil, una obligación sujeta a una condición suspensiva será nula si el cumplimiento de la condición queda al arbitrio de uno de los obligados. A esos efectos, el Art. 1068 del Código Civil<sup>43</sup> dispone que:

Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este título.

Por último, el Código Civil establece que “[s]e tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento.”<sup>44</sup> Las partes sujetas a una obligación suspensiva tienen que realizar esfuerzos de buena fe suficiente para cumplir sus prestaciones. De no hacerlo, éstos no pueden invocar la falta de ocurrencia de la condición como defensa para desligarse de su obligación.<sup>45</sup> Asimismo, en las obligaciones a plazo, el tiempo de duración comienza cuando llegue el evento determinado. A esos efectos,

---

<sup>39</sup> *Íd.*

<sup>40</sup> *Íd.*

<sup>41</sup> 31 LPRA sec. 3042.

<sup>42</sup> *Jarra v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 773 (2001).

<sup>43</sup> 31 LPRA sec. 3043.

<sup>44</sup> Art. 1072 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3047.

<sup>45</sup> *Jarra v. Axxis Corp.*, *supra*, a la pág. 777.

el Código Civil dispone que “[l]as obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndase por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo.”<sup>46</sup>

El Derecho antes expuesto detalla el concepto de las obligaciones a plazo entre los contratantes, y por ende de la exigibilidad de la prestación que depende de la ocurrencia de hechos ciertos, que, aunque **no tengamos certeza del día** en que ocurran, sí tenemos la certeza de que ocurrirán. Y, una vez sucedan queda resuelta la obligación a la que quedó atada la voluntad de las partes contratantes.

Sin embargo, la controversia ante nos forzosamente nos lleva a definir y a distinguir en Derecho, los conceptos de “día cierto”<sup>47</sup> o “plazo” y “fecha de vencimiento” en el contexto de las obligaciones y los contratos, y de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, conocida como la “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico (Ley Núm. 10).”<sup>48</sup>

Es menester, pues, entender en primer término la definición de los conceptos fecha y vencimiento, ya que la Ley Núm. 10-1994, no define la frase “fecha de vencimiento”. El Artículo 15 del Código Civil<sup>49</sup> dispone: “Las palabras de una ley deben ser generalmente entendidas en su más corriente y usual significación, sin atender demasiado al rigor de las reglas gramaticales, sino al uso general y popular de las voces.” Por tanto, la palabra fecha es definida por la “Indicación del **día, mes y año** en que se hace una cosa (énfasis suplido)”, según el Diccionario de

---

<sup>46</sup> Art. 1078 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3061.

<sup>47</sup> Artículo 1078 del Código Civil 31 LPRA sec. 3061: Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndase por día cierto aquél que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo. Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de las secciones 3041 a 3052 de este título.

<sup>48</sup> *Supra*.

<sup>49</sup> Art. 15 del Código Civil, 31 LPRA sec. 15.



Términos Jurídicos<sup>50</sup> A su vez, el Black's Law Dictionary<sup>51</sup>, define el término fecha como "The part of a deed or writing which expresses the **day of the month and the year** in which it was made or given." Por otro lado, la frase "fecha de vencimiento", en términos de finanzas y contratos se define como: "La **fecha** en que finaliza **el plazo** de una deuda u obligación y en la que ésta debe amortizarse en su totalidad ("due date"); y en los mercados de opciones, **fecha** a partir de la cual el poseedor de un derecho de compra o de venta no puede ejercer el contrato (énfasis suplido)."<sup>52</sup>

Sin embargo, la eficacia de la obligación a **plazos o a término**, como señaláramos, "distinto al caso de las condiciones [obligaciones condicionales], depende de un suceso futuro pero que necesariamente habrá de llegar. Si se sabe cuándo llegará, el plazo se dice cierto o determinado, y si se ignora cuándo llegará, el plazo se dice que es incierto o indeterminado.<sup>53</sup> El efecto del plazo o término incide sobre la **exigibilidad de la obligación**<sup>54</sup> y, por ende, la resolución de la obligación pactada. Distinto es cuando la Ley Núm. 10-1994, exige una "fecha de vencimiento" para que el contrato sea válido, que exige por definición un día, mes y año (fecha) de vencimiento. Por ende, para la validez del contrato de corretaje es un requisito forzoso, que exprese el día, mes y año en que vencerá o se rescindirá el contrato habido entre las partes cuando llegue dicha fecha en virtud de la Ley Núm. 10-1994. Es decir, la primera [a plazos] se resuelve cuando se dé o no la condición, indistintamente de cuánto sea el plazo o termino para ello, basta que sea uno que ocurrirá con certeza; la segunda [fecha de vencimiento] se

---

<sup>50</sup> Diccionario de Términos Jurídicos, Ignacio Rivera García, Equity Publishing Corporation, 1985. Véase, además, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas, Tomo IV, 23ª Edición, Editorial Heliasta S.R.L., 194.

<sup>51</sup> Black's Law Dictionary, Definitions of The Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern, Henry Campbell Black, M.A., Sixth Edition, The Publisher's Editorial Staff, 1990.

<sup>52</sup> Diccionario de Economía y Negocios, Sara Grecco, S.A. Madrid, Editorial Espasa Calpe, 1999.

<sup>53</sup> Art. 1078 del Código Civil, *supra*; Manual para el Estudio de la Teoría General de las Obligaciones y del Contrato en el Derecho Civil Puertorriqueño, Prof. Olga Soler Bonnin, pág. 38.

<sup>54</sup> *Íd.*, pág. 38-39.

resuelve cuando llegue el día o fecha de vencimiento, independientemente de que se cumpla la condición.

### III.

En el presente caso, la parte peticionaria plantea que la demanda incoada por LC no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio, por lo que solicita su desestimación. A esos efectos, sostiene que la acción sobre incumplimiento contractual está basada en un contrato de corretaje suscrito entre LC y Condado I el cual, a su juicio, es nulo por no tener fecha de vencimiento, según requiere nuestro ordenamiento jurídico. Le asiste la razón.

Según adelantamos, en la quinta cláusula del contrato de corretaje objeto de esta controversia se consignó lo siguiente:

QUINTO: Este contrato es de duración indefinida, concluyendo cuando se termine el trámite de escrituras de compraventa de las unidades objeto de este contrato, o por las razones justificadas en donde medie incompetencia o incumplimiento de una de las partes, para lo cual se enviará por escrito un aviso previo, con treinta (30) días de antelación por cualquiera de las partes.

Luego del TPI analizar la referida cláusula, determinó que a pesar de que su primera oración establece que el contrato es de duración indefinida, la palabra que inmediatamente le sigue, “concluyendo”, derrotaba la contención de Condado I en torno a que el contrato carecía de un término de duración. Ante ello, juzgó que “había un **plazo cierto** (énfasis nuestro) para que se concluyera el contrato”, sujeto a que se finalizaran las gestiones de las escrituras de compraventa de las unidades o mediara incumplimiento por alguna de las partes. Así, el foro primario concluyó que el contrato de corretaje no era contrario a las disposiciones de la Ley Núm. 10-1994, *supra*, ni a nuestro ordenamiento jurídico.

En nuestra *Resolución* del 20 de mayo de 2021, concluimos que el lenguaje del Art. 31(9) de la Ley Núm. 10-1994, así como su intención legislativa, lo que pretenden esencialmente es prohibir las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje. Ello, a los fines de

brindar seguridad y confianza entre las partes impidiendo la extensión indefinida de ese tipo de contrato. En este caso, la duración del contrato en controversia está sujeta a un acto cierto y determinable, y no provee para una renovación automática.<sup>55</sup> Sin embargo, en ese razonamiento también señaló que: “Al disponer que los contratos de corretaje no deban permitir las cláusulas de renovación automática, el legislador supuso que todo contrato de corretaje tiene una **fecha de vencimiento**, independientemente del tipo de contrato de corretaje que sea, a saber, exclusivo, semi exclusivo o abierto.”<sup>56</sup> A tenor con las normas jurídicas pormenorizadas anteriormente, reconsideramos nuestro dictamen.

La controversia que nos correspondía dilucidar en este caso estaba claramente delimitada a los fines de determinar si el contrato de corretaje de bienes raíces suscrito por las partes de epígrafe cumplía con el requisito legal de tener una **fecha de vencimiento o término de duración**. Ello, por cuanto nuestro Tribunal Supremo estableció de manera clara que, **todo contrato de corretaje que no contenga una fecha de vencimiento es contrario a la ley y por ello, será nulo**.<sup>57</sup> (Énfasis provisto).

En lo referente al término de vencimiento del contrato de corretaje suscrito por las partes, en su inciso Quinto se dispuso lo siguiente:

*Este contrato **es de duración indefinida**, concluyendo cuando se termine el trámite de escrituras de compraventa de las unidades objeto de este contrato, o por razones justificadas en donde medie incompetencia o incumplimiento de una de las partes, para lo cual se enviará por escrito un aviso previo, con treinta (30) días de antelación por cualquiera de las partes<sup>1</sup>. (Énfasis provisto).*

El Tribunal de Primera Instancia concluyó lo siguiente al interpretar la cláusula citada;

*[a]un cuando en la primera oración de esa cláusula se indica que este contrato es de duración indefinida, la posterior palabra que le procede “concluyendo” derrota prima facie la contención de la codemandada Condado I LLC de que el contrato era un sin términos. De la anterior cláusula se puede deducir que las partes suscribieron el*

<sup>55</sup> S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park, supra, pág. 365.

<sup>56</sup> Íd.

<sup>57</sup> S.L.G. Rodríguez Rivera v. Bahía Park, supra.

*típico contrato que se utilizan en el negocio de la construcción y venta de viviendas..., en el que pactaron que el término o plazo de ese contrato estaba sujeto y extensivo a que se vendieran las 47 unidades de vivienda, por lo que había un plazo cierto para que se concluyera el contrato<sup>2</sup>.*

Contrario a lo expresado por el Foro Primario, la primera oración de la cláusula citada recoge con precisión **el carácter indefinido** (y por ello contrario a Derecho) del contrato de corretaje firmado por las partes, la nomenclatura elegida (*de carácter indefinido*) no fue producto de un error, sino que se ajusta de manera fiel a la totalidad del contenido de dicha cláusula. Por una parte, es clarísimo que en el contrato **no** se incluyó fecha de vencimiento alguna. Por otra parte, plasmar en la cláusula Quinta que la duración del contrato, *se extendería hasta que se terminara el trámite de las escrituras de compraventa de las unidades de vivienda*, es, precisamente, acordar la duración indefinida del contrato, por cuanto no se puede precisar, de modo alguno, cuándo acontecerá la venta total de las unidades bajo los términos propuestos, **lo que bien podría tomar un año, tres, cinco o cincuenta**, es decir, **por tiempo indefinido** de una **obligación a plazo** o a término. Es decir, el consumidor-recurrido quedaría atado legalmente al mismo corredor de bienes raíces por todo ese tiempo indefinido, precisamente la situación que el Legislador se dispuso a atajar con la aprobación de la Ley Núm. 10-1994, Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces.

Por lo que, de subsistir la interpretación acogida por el TPI en este caso, **se incumpliría frontalmente con el precedente establecido en S.L.G. Rodríguez Rivera v. Bahía Park<sup>58</sup>**, Opinión donde, interpretando la referida Ley Núm. 10-1994, quedó plasmada la prohibición sobre la contratación del servicio de corretaje de bienes raíces por tiempo indefinido. Más aún, admitir este tipo de cláusula en los contratos de corretaje sería conceder ancha vía para transgredir la prohibición sobre la renovación automática de los mismos, (tan combatida por la legislación atinente al corretaje de bienes raíces), pues

---

<sup>58</sup> *Supra.*

bastaría con estipularse que el contrato durará hasta que el *realtor* venda la casa (sin importar el término que ello tome), o venda todas las casas, (en casos de proyectos de vivienda), para lograr esquivar la prohibición sobre la renovación automática.

A partir de lo anterior, ¿con qué propósito un corredor interesaría ahora incluir en el contrato de corretaje una cláusula sobre renovación automática sí, reproduciendo la cláusula Quinta bajo discusión, conseguiría el tiempo a su merced para vender la propiedad? Es decir, que, a pesar del claro propósito que tuvo el Legislador de **proteger al consumidor** a través de legislación que limita el término de la relación contractual con el corredor de bienes raíces, el foro primario terminó concediéndole al corredor de bienes raíces-recorrido el tiempo que quisiera para vender las viviendas, sin término específico, es decir **sin día, mes y año para su vencimiento**, en contravención de la Ley Núm.10-1994 y de *S.L.G. Rodríguez Rivera v. Bahía Park*<sup>59</sup>.

Nuevamente, la Ley Núm. 10-1994 y su jurisprudencia interpretativa marcaron un precedente prístino a seguir.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, acogemos la reconsideración solicitada por Condado I, LLC y PR Triangle, LLC y dejamos sin efecto nuestra *Resolución*, emitida por este foro el 20 de mayo de 2021, expedimos el auto de *Certiorari* y revocamos a su vez la *Resolución* emitida el 3 de marzo de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce.

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

El Juez Rivera Colón no reconsideraría y se reitera en lo expuesto en su Sentencia del presente recurso emitida el 20 de mayo de 2021.

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

---

<sup>59</sup> *Supra*.