

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

SIMÓN M. CARTAGENA  
SANTANA

APELANTES

V.

LUIS G. HERNÁNDEZ  
RIVERA; BLAS BUONO  
CORREA; ALBIA  
MILAGROS ROSARIO  
FALCÓN

APELADOS

KLAN202200313

*APELACIÓN*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Guayama

Caso Núm.  
BY2021CV02852

Sala 303

Sobre:

ENTREDICHO  
PRELIMINAR;  
INTERDICTO  
TEMPORERO;  
INTERDICTO  
PERMANENTE;  
SENTENCIA  
DECLARATORIA;  
INCUMPLIMIENTO DE  
CONTRATO; DAÑOS Y  
PERJUICIOS  
CONTRACTUALES

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2023.

Comparece ante nos Simón M. Cartagena Santana (señor Cartagena Santana o apelante) y solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 10 de febrero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama (TPI o foro primario), notificada el 11 de febrero de 2022. Mediante la referida sentencia el foro primario, tras atender las mociones de desestimación de los demandados, desestimó la demanda con perjuicio por entender que se dejó de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

Examinada la "*Apelación*" presentada por la parte apelante el 25 de abril de 2022, este Tribunal confirma la *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia.

**I.**

Según las alegaciones de la demanda, aproximadamente el 6 de diciembre de 2019, el señor Buono Correa (apelado) le solicitó al señor Cartagena Santana que consiguiera a alguien para venderle unos terrenos en Punta Arenas, Salinas.<sup>1</sup> Algún tiempo después, aproximadamente el 25 de mayo de 2020, el señor Hernandez Rivera (apelado) le expresó a Cartagena Santana su interés por invertir en algún terreno.<sup>2</sup> Por esta razón, Cartagena le ofreció a Hernández Rivera que podía presentarle a Buono Correa, quien era propietario de unos terrenos en Salinas y estaba interesado en venderlos. Por todo lo cual, el aquí apelante acordó que estos se reunirían.<sup>3</sup>

Así las cosas, los tres se reunieron en un restaurante, vieron las tierras y pactaron negociar.<sup>4</sup> Posteriormente, el 3 de junio de 2020, se volvieron a reunir y acordaron la compraventa de la propiedad, y además, alegadamente, pactaron que compensarían al señor Cartagena Santana con un pedazo de tierra de la propiedad objeto de la venta.<sup>5</sup> De esta manera se concretó la transacción por la cual se vendieron las tierras. Sin embargo, los apelados no cumplieron con el pago de la compensación correspondiente al señor Cartagena Santana.<sup>6</sup> Por lo cual, el 23 de julio de 2021 presentó la demanda que dio origen a este caso.

El reclamo del señor Cartagena Santana consistió en que los apelados acordaron verbalmente pagarle una comisión por fungir como intermediario en la transacción de compraventa y que estos se negaron a pagarle. Los apelados solicitaron la desestimación de la demanda en su contra. En esencia alegaron que el señor Cartagena Santana no era corredor ni agente de bienes raíces y que en nuestra jurisdicción está expresamente vedado que una persona sin licencia para ello ejerza la profesión de corredor de bienes raíces. Por su parte, el apelante se opuso

---

<sup>1</sup> *Demanda*, Recurso de Apelación, Anejo #3, en la pág. 8, ¶ 1.

<sup>2</sup> *Íd.* ¶ 2.

<sup>3</sup> *Íd.* ¶ 3.

<sup>4</sup> *Íd.* ¶ 4.

<sup>5</sup> *Íd.* ¶ 5.

<sup>6</sup> *Íd.*, en la pág. 9, ¶ 12.

a la desestimación bajo el fundamento de que el acuerdo entre las partes constituía un mandato según codificado por el Código Civil, y que como tal tenía derecho a una compensación.

El TPI concluyó que “el acuerdo entre las partes pretendió ser un contrato de corretaje”.<sup>7</sup> “Por su parte, siendo necesario una licencia de bienes raíces para poder contratar como corredor y así poder exigir la comisión correspondiente, y el Demandante no tener dicha licencia, el acuerdo en controversia es uno nulo. . .”.<sup>8</sup> Por lo tanto, desestimó con perjuicio la causa de acción.

Inconforme, tras haber presentado una reconsideración al TPI en la cual no tuvo éxito, el señor Cartagena Santana acude ante nosotros mediante el recurso de apelación, y expone el siguiente error:

**Error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al confundir la figura del Mandato con las disposiciones de la Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces en Puerto Rico, Ley 10-1994, y negar los planteamientos de la Parte Demandante Apelante, los cuales de forma sucinta establecieron en todo momento que la figura del Mandato es una independiente a la figura del Vendedor de Bienes Raíces, por lo cual procedía conceder un remedio a favor de la Parte Demandante Apelante. Además, se imponía la figura jurídica del uso de los Principios Generales del Derecho y los usos y costumbres, al amparo del Artículo 7 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado y vigente al momento de los hechos. Este reclamo también fue desatendido por el Tribunal de Primera Instancia.

Por su parte, los apelados se opusieron a la solicitud de revocación al señalar que la apelación según presentada solo tenía el propósito de evitar la aplicación de la Ley 10-1994, la cual constituye la disposición especial que rige este tipo de transacciones. Por tanto, sostuvieron que ante la ausencia de una licencia de corredor de bienes raíces, la parte apelante no tenía derecho a compensación alguna por su intervención en la compraventa.

## II.

### A. Moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2

---

<sup>7</sup> *Sentencia*, Recurso de Apelación, Anejo #1, en la pág. 4.

<sup>8</sup> *Íd.*

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que antes de presentar una alegación responsiva, la parte demandada puede instar una moción que la que solicite la desestimación de la demanda instada en su contra. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). El inciso cinco (5) de esta disposición establece como fundamento para la desestimación que la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5). Al adjudicar una moción bajo este fundamento, los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante. *López García v. López García*, 200 DPR 50, 69 (2018). Especialmente, el tribunal debe tomar como ciertos los hechos en la demanda que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas. *Accurate Sols. v. Heritage Environment*, 193 DPR 423, 433 (2015). Es así ya que, lo que se ataca con esta moción es un vicio intrínseco de la demanda, no los hechos aseverados. *Íd.*

Por tanto, para que proceda una moción de desestimación, la parte demandada tiene que demostrar certeramente que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que pueda apoyar su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor. *López García v. López García*, *supra*, en la pág. 70. Recuérdese que nuestro ordenamiento establece que solo en casos extremos debe privarse a un demandante de su día en corte. *Accurate Sols. v. Heritage Environment*, *supra*, en la pág. 434. Por lo cual, la desestimación no procede si la demanda es susceptible a enmendarse. *Íd.*, en la pág. 433. El tribunal deberá considerar “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”. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*; *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

### **B. Enriquecimiento Injusto**

Originalmente, esta doctrina no había sido reconocida por el Código Civil de 1930. Se desarrolló a partir del principio de equidad cuando la ley no había previsto un desplazamiento patrimonial que tuviera una explicación razonable en el ordenamiento vigente. *E.L.A. v. Soto Santiago*, 131 DPR 304, 317-18 (1992). Según la jurisprudencia, para configurar un enriquecimiento injusto tenían que cumplirse los siguientes requisitos: (1) la existencia de un enriquecimiento; (2) un empobrecimiento correlativo; (3) la conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) la falta de causa que justifique el enriquecimiento; y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. *Garriga, Hijo, Inc. v. Cond. Marbella*, 143 DPR 927 (1997). El enriquecimiento injusto tampoco procede cuando contravenga alguna política pública del Estado expresado en alguna ley o la Constitución. *Hatton v. Mun. de Ponce*, 134 DPR 1001, 1010 (1994)<sup>9</sup>.

### **C. Los contratos de Mandato y Corretaje**

El Código Civil de 1930 definía el *mandato* como aquel contrato en el que “una persona se obliga a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra”. 31 LPRA sec. 4421. Mediante este contrato “el mandatario puede realizar cualquier clase de actos jurídicos autorizados por el mandante”. *Zarelli v. Registrador*, 124 DPR 543, 552 (1989). El articulado vigente a la fecha de los hechos ante nos, establece que el mandato puede ser expreso o tácito. Puede darse por instrumento público o de palabra y la aceptación también puede ser expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario. 31 LPRA sec. 4422.

### **D. Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico.**

---

<sup>9</sup> El nuevo Código Civil de 2020 incorporó dicha figura en el ordenamiento vigente. No obstante, la controversia ante nos tuvo su origen antes de la vigencia del nuevo Código Civil en noviembre del 2020 por lo cual nos circunscribimos al análisis del derecho pertinente.

La Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Ley 10-1994, 20 LPRA secs. 3025 et seq., establece todas las disposiciones legales pertinentes al negocio de bienes raíces, a la profesión de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces. Particularmente, en cuanto a la profesión establece un esquema reglamentario estricto con el fin de beneficiar y proteger, tanto a los consumidores como a los corredores, vendedores o empresas dedicadas al negocio de bienes raíces. *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, 180 DPR 340, 362 (2010).

Esta ley define el 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 esta Ley”. 20 LPRA sec. 3025(e). Además, establece que un corredor de bienes raíces es la persona natural que, poseyendo una licencia para dicha profesión, actúa como intermediario en una transacción de bienes inmuebles en Puerto Rico. *Íd.* sec. 3025(g). Sin embargo, no se considera corredor de bienes raíces aquel propietario o titular del inmueble que actúe en beneficio propio y no como intermediario entre dos clientes. *Íd.* Asimismo provee un listado de contratos sobre bienes inmuebles que se consideran como una *transacción de bienes raíces* por el hecho de que sirva de intermediario un corredor o vendedor de bienes raíces. *Íd.* sec. 3025(t). Entre estos contratos se encuentra la compraventa. *Íd.* Finalmente, se establece una diferencia entre el *vendedor* y el *corredor*, en la medida en que el vendedor es un sujeto contratado por un corredor para llevar a cabo las actividades que permite esta ley bajo su supervisión. *Íd.* sec. 3025(u).

La referida disposición estatutaria establece algunas circunstancias en las que esta ley no surte efecto. Estos escenarios son: (1) a los abogados en su relación abogado-cliente; (2) a los apoderados en relación con los bienes de sus poderdantes; (3) a los albaceas contadores partidores y administradores judiciales sobre los bienes de caudales hereditarios a su cargo; (4) a las personas que actúen por designación de

los tribunales o agencias federales o estatales; y (5) a los propietarios de los bienes inmuebles que no se dediquen habitualmente a la venta de bienes raíces. 30 LPRA sec. 3056. En cualquier otro contexto, la ley exige la obtención de una licencia para practicar la profesión de corredor de bienes raíces. *Íd.* sec. 3033. Toda persona que ejerza la profesión sin la debida licencia "incurrirá en un delito menos grave y convicta que fuere, será castigada con multa de quinientos (500) dólares o cárcel por un periodo mayor de seis (6) meses o ambas penas, a discreción del Tribunal". *Íd.* sec. 3057. Además, para incurrir en la conducta prohibida basta con la comisión de un solo acto por parte de una persona a quien se le requiere la licencia sin este tenerla. *Íd.*

Finalmente, esta ley determina los actos que constituyen dedicarse a la profesión de bienes raíces por lo que:

Cualquier persona o entidad que directa o indirectamente para otra persona, con la intención o con la promesa de recibir cualquier compensación[] ofrezca, intente o acuerde llevar a cabo una transacción de Bienes Raíces, según define esta Ley, ya sea parte de una transacción de Bienes Raíces o la transacción completa en sí, será considerado como un Corredor, Vendedor o Empresa al amparo de dicha definición. *Íd.* sec. 3059.

En *Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá*, supra, el Tribunal Supremo se enfrentó a la misma controversia de autos, pero según la versión anterior a la Ley Núm. 10-1994. Precisamente, en ese caso dos corporaciones le solicitaron a su abogado que buscara un comprador para unos terrenos que eran de su propiedad. El abogado, a su vez, acordó verbalmente con el licenciado Escribá pagarle una comisión del precio de venta de los terrenos si este conseguía un comprador. Al igual que en el caso de autos, el licenciado Escribá no tenía licencia de corredor de bienes raíces. En este caso el licenciado Escribá intervino como notario en la otorgación de las escrituras correspondientes, que culminaron en la venta de los terrenos.

Ante la falta de cumplimiento con el pago de la comisión que habían acordado, el licenciado Escribá demandó. El máximo foro judicial razonó que dicho contrato sobre el pago de comisiones por la intervención del licenciado Escribá era nulo, por tener una causa ilícita puesto que no tenía

la licencia exigida para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces. La disposición legal en la que se fundamentó establecía como delito menos grave la práctica de la profesión de corredor sin licencia. 20 LPRA sec. 3024 (derogada). Por tanto, el máximo foro judicial concluyó que el licenciado Escribá no tenía derecho a recobrar ninguna comisión por su gestión. *Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá*, supra, en la pág. 666-67.

### III.

La controversia por resolver en este caso es sencilla: ¿puede reclamarse una compensación por haber tramitado la compraventa de un inmueble de un tercero cuando no se tiene licencia para ello? La respuesta es que no está permitido puesto que en el campo de los bienes raíces la ley lo ha prohibido expresamente. Así lo resolvió el Tribunal Supremo en *Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá*, supra, bajo la anterior Ley para Reglamentar la Profesión de Corredor de Bienes Raíces en Puerto Rico, Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980 (derogada). Hoy, según la disposición vigente, no encontramos razones para alterar dicho dictamen, puesto que la nueva ley no alteró el esquema de licenciamiento exigido para la práctica de la profesión de corredor de bienes raíces.

El apelante sostiene que erró el Tribunal al no considerar el mandato como una figura independiente del vendedor o corredor de bienes raíces según regulado por la Ley Núm. 10-1994, o al no considerar la aplicación de los usos y costumbres, y la doctrina de enriquecimiento injusto. No tiene razón, veamos.

En este caso el señor Cartagena sostiene que es acreedor a una compensación que acordó verbalmente con los apelados por su intervención en un negocio de compraventa otorgado por estos últimos. No tiene razón el aquí apelante, puesto que no otorgó un contrato de mandato si no que su contrato fue de corretaje. Como vimos, aunque originalmente se contempló el contrato de corretaje como un contrato *sui generis* no contemplado por el Código Civil, actualmente fue adoptado por el Código. *Dumont v. Inmobiliaria Estado, Inc.*, 113 DPR 406, 417 (1989).



Anteriormente, al no estar legislado, se le aplicaron por analogía las disposiciones generales del mandato, la comisión mercantil y el arrendamiento de obras y servicios como guías. *Íd.* en las págs. 417-18. Sin embargo, aunque estos eran contratos con los que “guarda íntima relación” no son iguales. *Íd.*

Aquí, el señor Cartagena se obligó a, por un precio o comisión, a intervenir para mediar entre dos personas a las que pondría en relación para que contrataran entre sí. Por tanto, específicamente el contrato verbal acordado entre las partes era propiamente uno de corretaje. Véase 31 LPRA sec. 10411. Como tal, entonces le aplican las disposiciones particulares a este tipo de contrato según dispuestas en el Código Civil. De acuerdo con el Artículo 1417 del referido Código, se exige que el corredor tenga la licencia requerida para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la gestión acordada. 31 LPRA sec. 10412. Como vimos, la Ley Núm. 10-1994 exige que el corredor de bienes raíces sea licenciado para ejercer legalmente su función.

Debido a que la Ley Núm. 10-1994 se encuentra en relación especial con el Código, precisa que analicemos esta controversia a la luz de esta disposición. El Artículo 34 de esta ley prohíbe la práctica de la profesión de corredor sin la debida licencia. 20 LPRA sec. 3057. Para determinar si el señor Cartagena incurrió en prácticas que constituyen dedicarse a la profesión de bienes raíces es pertinente evaluar el Artículo 36 de la referida ley. Esta disposición establece que es suficiente para incurrir en la práctica intervenir: (1) directa o indirectamente; (2) con la intención o promesa de recibir una compensación; (3) que ofrezca, intente o acuerde llevar a cabo una transacción de bienes raíces; (4) ya sea en parte o la transacción completa. *Íd.* sec. 3059. Además, como antes expuesto, basta con la comisión de un solo acto para incurrir en la violación. *Íd.*

Aquí, tomando como ciertos los hechos alegados en la demanda, el señor Cartagena cometió actos que constituyen la práctica de la profesión

puesto que: (a) intervino directamente con los apelados; (b) tuvo la intención de que su intervención fuera remunerada mediante el pago de una comisión; (c) ofreció al apelado señor Hernández Rivera la propiedad del señor Buono Correa y se reunió con estos en la negociación, y (d) su participación, como mínimo, fue en parte de la transacción.<sup>10</sup> Por tanto, el apelante actuó conforme a la definición de *corredor de bienes raíces* sin serlo legalmente. Tampoco actuó como vendedor por que no estaba empleado por un corredor.

El apelante sostiene que este caso se distingue de las prohibiciones de la Ley Núm. 10-1994 y de su jurisprudencia interpretativa porque su intervención en la transacción fue como contratista independiente a quien le pidieron un favor. Además, afirma que ese es el uso y costumbre de la comunidad en el sector Playa y Playita de Salinas. Incluso alega que su participación se limitó a poner a los apelados en contacto y que no intervino en ninguna transacción adicional. Nuevamente, no tiene razón el apelante porque la Ley solo admite cuatro escenarios en los que una persona sin licencia puede incurrir en conducta que típicamente solo puede ejercer un corredor de bienes raíces. 20 LPRA sec. 3056. En este caso el señor Cartagena no cumple con ninguno de estos, no actuó como abogado, ni como apoderado, ni como albacea, contador público o administrador judicial, tampoco fue designado por el tribunal o por agencia de gobierno, ni era propietario de los terrenos objeto de la compraventa.

Tampoco procede la aplicación de la doctrina de enriquecimiento sin causa puesto que entre las partes existe una relación contractual. 31 LPRA sec. 10772(d). Además, la doctrina no surte efecto cuando hay una clara política pública en contra del ejercicio de la profesión de corredor sin licencia.

---

<sup>10</sup> De las alegaciones de la demanda surge que:

4. Que las partes se reunieron inicialmente en Manuel's Restaurant (en el sector Playita de Salinas) y vieron las tierras, y acordaron negociar.

5. Que luego se reunieron en el Manuel's Restaurant, donde acordaron la compraventa, y compensar a la Parte Demandante con un pedazo de tierra.

Por tanto, el aquí apelante alegó que fue parte incluso de la reunión en la que se acordó la compraventa del terreno entre los apelados y que fue allí en donde acordaron su comisión. Véase Anejo Núm. 3 del Recurso de Apelación, pág. 8, ¶¶ 4-5.

Acorde con los fundamentos esbozados, razonamos que el contrato de corretaje otorgado por las partes es nulo por que la causa es ilícita. Nuestro ordenamiento prohíbe la práctica de la profesión de corredor o vendedor de bienes raíces sin la debida licencia. Por tanto, siendo nulo e inexistente dicho contrato, el apelante no tiene derecho a recibir la compensación que reclama.

#### **IV.**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia del Tribunal de Primera Instancia por lo que la causa de acción de la parte apelante queda desestimada con perjuicio.

Notifíquese.

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