

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

MARY A. CASIANO ALICEA

Apelante

v.

MUJER EMPRENDE PUERTO  
RICO, INC. Y OTROS

Apelados

KLAN202300615

Apelación  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Civil Núm.:  
SJ2022CV07112

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato;  
Enriquecimiento  
Injusto; Cobro de  
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Marrero Guerrero

Pagán Ocasio, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2023.

**I.**

El 14 de junio de 2023, la señora Mary A. Casiano Alicea (señora Casiano Alicea o la apelante) presentó una *Apelación* en la que solicitó que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 15 de junio de 2023.<sup>1</sup> Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó la *Demanda* y condenó a la apelante al pago de costas, gastos y ochocientos cincuenta dólares (\$850.00) en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

En atención a la *Apelación*, el 8 de agosto de 2023, emitimos una *Resolución* en la cual concedimos a Mujer Emprende Puerto Rico, Inc. (Mujer Emprende), Virginia Rivera Ríos, Francisco Portero Benet, Karen Oliver Fernández, Edwin Velasco Ocasio, Jessica Isis

<sup>1</sup> Archivada en autos y notificada a las partes el 16 de junio de 2023. Apéndice de la *Apelación*, anejo I, págs. 61-70.

Tirado González y la compañía aseguradora XYZ Insurance Company (en conjunto, parte apelada) hasta el 14 de agosto de 2023 para presentar su alegato en oposición.

En cumplimiento con lo ordenado, el 11 de agosto de 2023, la parte apelada presentó su *Alegato*. Arguyó que el TPI no cometió los errores alegados por la apelante y procedía confirmar la *Sentencia* apelada.

El 23 de agosto de 2023, la señora Casiano Alicea presentó una *Réplica a alegato de la parte apelada*, en la cual reiteró que debíamos revocar la *Sentencia* apelada y ordenar la continuación de los procedimientos en el TPI.

El 25 de agosto de 2023, Mujer Emprende presentó una *Oposición a escrito titulado: "Réplica a alegato de la parte apelada"*. Alegó que el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, no contempla disposición alguna que permita replicar al alegato en oposición. Por lo que, solicitó que tengamos como no presentada la réplica al alegato en oposición.<sup>2</sup>

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

## II.

El caso de marras tuvo su génesis el 9 de agosto de 2022, fecha en que la señora Casiano Alicea incoó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, enriquecimiento injusto y cobro de dinero contra Mujer Emprende, Virginia Rivera Ríos, Karen Oliver Fernández, Jessica Isis Tirado González y la compañía aseguradora XYZ Insurance.<sup>3</sup> Alegó que acordó verbalmente con Mujer Emprende representarla, como su corredora de bienes raíces, en las

---

<sup>2</sup> Aunque no está contemplado expresamente en nuestro Reglamento, se permite ante la determinación aquí consignada.

<sup>3</sup> Apéndice de la *Apelación*, anejo A, págs. 1-10.

negociaciones para arrendar un establecimiento propiedad de Univisión Puerto Rico (Univisión PR).

Arguyó que, por virtud de dicho acuerdo verbal, se comunicó con Naydamar López, Corredora de Bienes Raíces y Ejecutiva de Cuentas de Property Concepts Commercial, una división de Cushman & Wakefield, quienes representaban a Univisión PR, para comenzar las negociaciones. Adujo que acordaron trabajar el caso como “co-broker” y compartir la comisión que pagaría Mujer Emprende, a razón de cincuenta por ciento (50%) cada una. La cantidad total de la comisión sería \$10,000.00. Argumentó que estuvieron trabajando el caso por espacio de seis (6) meses y lograron un acuerdo de arrendamiento con los términos y condiciones deseados, negociados y acordados por las partes.

La apelante esgrimió que, a pesar de ello, Mujer Emprende se negó a firmar el contrato de arrendamiento, de manera injustificada, y a pagarle por sus servicios. Por lo que, alegó que dicha corporación incumplió con su obligación contractual. En la alternativa, arguyó que procedía la causa de acción por enriquecimiento injusto. Solicitó al TPI que ordenara a la parte apelada resarcirle por el incumplimiento de contrato o enriquecimiento injusto por la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00). Además, solicitó que le impusiera a la parte apelada gastos, costas y honorarios de abogado por temeridad a su favor por una cantidad no menor de diez mil (\$10,000.00).

El 29 de septiembre de 2022, la señora Casiano Alicea presentó una *Demanda Enmendada* para incluir a Francisco Portero Benet (esposo de Virginia Rivera Ríos) y Edwin Velasco Ocasio (esposo de Karen Oliver Fernández) como co-demandados.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Íd., anejo B, págs. 11-20.

El 30 de diciembre de 2022, Virginia Rivera y Francisco Portero presentaron una *Moción solicitando desestimación*.<sup>5</sup> Alegaron que no respondían en su carácter personal, toda vez que las alegaciones de la *Demanda* iban dirigidas a la corporación. A su vez, alegaron que no existía un contrato de corretaje como requería la ley. Por lo cual, solicitaron la desestimación de la demanda al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

El 16 de enero de 2023, la señora Casiano Alicea presentó una *Oposición a Solicitud de Desestimación*, en la que alegó que no procedía la solicitud de desestimación de los codemandados.<sup>6</sup>

El 7 de marzo de 2023, Virginia Rivera, Francisco Portero, Jessica Isis Tirado González y Karen Oliver Fernández presentaron una *Moción asumiendo representación legal por las demandadas Jessica Isis Tirado González y Karen Oliver Fernández y solicitud se extienda solicitud de desestimación a estas*.<sup>7</sup> En reacción, la apelante presentó *Dúplica a oposición a solicitud de desestimación en cuanto a la codemandada Jessica Isis Tirado González y Solicitud para que se reconozca la sumisión voluntaria de la codemanda Karen Oliver Fernández*.<sup>8</sup>

Por su parte, el 22 de febrero de 2023, Mujer Emprende presentó su *Contestación a Demanda Enmendada*.<sup>9</sup> En las defensas afirmativas, alegó que la apelante estaba impedida, por sus propios actos, de reclamar que se cumpliera un contrato que no era cónsono con los requisitos para su validez, según establecidos en la Ley Núm. 10-1994, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor y Vendedor o Empresa de Bienes

---

<sup>5</sup> Apéndice del Alegato de la parte apelada, anejo 1, págs. 1-5.

<sup>6</sup> Íd., anejo 2, pág. 6-11.

<sup>7</sup> Íd., anejo 3, pág. 12.

<sup>8</sup> Íd., anejo 5, págs. 18-22.

<sup>9</sup> Apéndice de la *Apelación*, anejo C, págs. 21-30.

Raíces en Puerto Rico”.<sup>10</sup> Arguyó que el acuerdo era nulo dado que no tenía fecha de vencimiento y, en consecuencia, la apelante no tenía derecho a la concesión de remedio alguno. Por otro lado, adujo que el corredor de bienes raíces no tenía derecho a retribución si no se celebraba el contrato que le fue encomendado.

El 28 de febrero de 2023, el TPI emitió una *Orden* en la que señaló una conferencia inicial para el 13 de abril de 2023, a las 2:30 pm, y ordenó a las partes cumplir con lo dispuesto en la Regla 37 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 37.<sup>11</sup>

Luego de la celebración de la vista, el 24 de abril de 2023, Mujer Emprende presentó una *Moción solicitando desestimación al amparo de la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil*.<sup>12</sup> Alegó que, conforme a la ley y a la jurisprudencia aplicable, todo contrato de corretaje debía constar por escrito, explicar los términos y condiciones e incluir la fecha de vencimiento. Esgrimió que la apelante no tenía derecho a la concesión de un remedio, dado que el acuerdo no cumplió con los requisitos aludidos, establecidos en el Artículo 31, inciso 9, de la Ley Núm. 10-1994, *supra*,<sup>13</sup> y el Artículo 5, Sección 4, del Reglamento de Ética, Reglamento Núm. 5571 del 3 de abril de 1997, pág. 4 (Reglamento Núm. 5571 o Reglamento de Ética). En apoyo a sus argumentos, citó el caso **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, 180 DPR 340 (2010), y **Amapola Real Estates Services, Inc. v. Elizabeth León**, KLAN201601845.

A su vez, Mujer Emprende señaló que no suscribió el contrato de arrendamiento con Univisión PR debido a su preocupación de no poder cumplir con el canon de arrendamiento a tiempo. Arguyó que sus ingresos provenían por reembolso de una subvención federal y

---

<sup>10</sup> 20 LPRA sec. 3025 *et seq.*

<sup>11</sup> Archivada en autos y notificada a las partes el 6 de marzo de 2023. Apéndice de la *Apelación*, anejo D, pág. 31.

<sup>12</sup> *Íd.*, anejo E, págs. 32-44.

<sup>13</sup> 20 LPRA sec. 3054.

podrían retrasarse. Alegó que en el borrador del contrato no se incluyó una cláusula que atendiera dicha situación, por lo que, su negativa a firmar el contrato era justificada y no fue arbitraria. Por lo cual, solicitó al TPI que desestimara la *Demanda* con perjuicio.

El 5 de mayo de 2023, la señora Casiano Alicea presentó una *Oposición a solicitud de desestimación presentada por Mujer Emprende Latina Inc.*<sup>14</sup> Alegó que ni la ley ni la jurisprudencia, atinentes a la profesión de los corredores de bienes raíces, requerían que los contratos del tipo de transacción del presente caso fuesen por escrito para su validez. Además, sostuvo que lo dispuesto en el Artículo 31, inciso (9), de la Ley Núm. 10-1994, *supra*, no aplicaba por no tratarse de un contrato exclusivo o semi exclusivo.<sup>15</sup>

Por otra parte, sostuvo que el Artículo 5 del Reglamento Núm. 5571, *supra*, se refería a los contratos que el corredor lograra y no al contrato de corretaje. Por lo que, esgrimió que tampoco era de aplicación al contrato en controversia. Asimismo, señaló que Mujer Emprendedora citó los casos **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, *supra*, y **Amapola Real Estates Services, Inc. v. Elizabeth León**, *supra*, fuera de contexto.

Por otro lado, la señora Casiano Alicea alegó que la solicitud de desestimación podría ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria. No obstante, sostuvo que la misma incumplía con las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, R.36. Además, esgrimió que existía controversia sobre los siguientes hechos materiales: (i) si la apelante informó a Mujer Emprendedora los términos y condiciones del contrato y su término de vigencia; y (ii) si las razones por las que no se perfeccionó el contrato de arrendamiento eran válidas o no. Adujo que la existencia de los hechos materiales en controversia impedía dilucidar el caso al

---

<sup>14</sup> Apéndice de la *Apelación*, anejo F, págs. 45-53.

<sup>15</sup> 20 LPRA sec. 3054.

amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 10.2 (5) y dicha solicitud o una solicitud de sentencia sumaria eran improcedente en esa etapa de los procedimientos. En vista de ello, solicitó al TPI que declarar “No Ha Lugar” la solicitud de desestimación.

El 11 de mayo de 2023, Mujer Emprende presentó una *Breve réplica a: Oposición a solicitud de desestimación presentada por Mujer Emprende Latina, Inc.*<sup>16</sup> En reacción, el 16 de mayo de 2023, la apelante presentó una *Dúplica a breve réplica a oposición a solicitud de desestimación presentada por Mujer Emprende Latina, Inc.*<sup>17</sup>

El 15 de junio de 2023, el TPI emitió la *Sentencia* apelada, mediante la cual desestimó la *Demanda*. Resolvió que el contrato de corretaje debía constar por escrito y en este caso se realizó de forma verbal. Por lo que, concluyó que dicho acuerdo era nulo *ab initio*. Además, impuso a la apelante ochocientos cincuenta dólares (\$850.00) de honorarios de abogado temeridad, tras concluir que la ley y la jurisprudencia son claras con relación a que el contrato de corretaje debía ser por escrito. Por lo que, resolvió que la apelante presentó un pleito frívolo.

Inconforme, la señora Casiano Alicea recurrió ante nos e imputó al TPI los siguientes errores:

Primer error:

Err[ó] el Tribunal de Primera Instancia al concluir que los contratos de corretaje de bienes raíces deben constar por escrito para su validez y desestimar la demanda aduciendo nulidad.

Segundo error:

Err[ó] el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la demandante actuó con temeridad, e imponer honorarios de abogado por temeridad en la cantidad de \$850.00.

En su alegato, la parte apelada alegó que la señora Casiano Alicea afirmó que acordó con la corredora de bienes raíces de

---

<sup>16</sup> Apéndice de la *Apelación*, anejo G, págs. 54-57.

<sup>17</sup> Íd., anejo H, págs. 58-60.

Univisión PR compartir la comisión que se pagaría, pero nada expresó en cuanto a que el pago dicha comisión hubiese sido pactado con la parte apelada. Adujo que, en la práctica, el arrendador es quien paga la comisión y, si surge la relación de “co-worker”, el corredor del arrendador comparte la comisión con el corredor de bienes raíces del arrendatario.

En síntesis, arguyó que lo dispuesto en la Ley Núm. 10-1994, *supra*, con relación a que el contrato debía explicar los términos y condiciones e incluir la fecha de vencimiento, aplicaba al caso de marras por ser una transacción de bienes raíces. Por lo que, alegó que la apelante incumplió con dichos requisitos. A su vez, argumentó que el contrato debía constar por escrito según el Reglamento Núm. 5571, *supra*, y que la interpretación de la apelante sobre dicha disposición era errónea. Además, alegó que el requisito de constar por escrito constituía una interpretación lógica de las exigencias de la Ley Núm. 10-1994, *supra*. Cuestionó que cuál sería el propósito de una fecha de vencimiento si su constatación dependía de la credibilidad que le pudiera merecer los testimonios de las partes al tribunal. Por otro lado, sostuvo que las alegaciones de la *Demanda* eran específicas y no susceptibles de ser enmendadas, toda vez que la validez del contrato estaba sujeta a los requisitos antes aludidos.

En cuanto a la imposición de honorarios por temeridad, alegó que no se trataba de planteamientos complejos y novedosos, no resueltos en nuestra jurisdicción. Sostuvo que la apelante era una corredora de bienes raíces licenciada y el desconocimiento de la ley que regula su profesión no la eximía de su cumplimiento. Por lo que, arguyó que procedía confirmar la *Sentencia* apelada.

En la *Réplica a Alegato de la Parte Apelada*, la señora Casiano Alicea argumentó que la controversia en este caso era si el contrato de corretaje tenía que constar por escrito. Reiteró que ni la ley ni la



jurisprudencia requerían que el contrato constara por escrito. Insistió en que lo dispuesto en el Artículo 31, inciso (9), de la Ley Núm. 10-1994, *supra*, no aplicaba a la transacción del caso de marras porque no fungió como “listing agent”.<sup>18</sup> Argumentó que, de aplicar dicha disposición legal, la controversia en torno a si explicó a Mujer Emprende los términos y condiciones y la fecha de vencimiento del contrato, era un asunto que podía ser atendido mediante una vista evidenciaria. Sostuvo que ello era un hecho material en controversia que dependía de la prueba que se presentara y la credibilidad de los testigos. A su vez, arguyó que lo dispuesto en el Artículo 5, Sección 4, del Reglamento de Ética no se refería a transacciones como las del presente caso, sino a los contratos que lograra el corredor de bienes raíces con terceros. Por otro lado, adujo que las alegaciones de la demanda cumplían con lo requerido en la Regla 6.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 6.1. No obstante, alegó que el TPI debió permitirle enmendar la *Demanda* si consideraba que las alegaciones debieron ser más específicas. Por lo cual, sostuvo que procedía revocar la *Sentencia* apelada y ordenar la continuación del caso, incluyendo el descubrimiento de prueba.

En vista de los errores imputados al TPI y los argumentos de las partes, pormenorizaremos las normas jurídicas aplicables.

### III.

#### A.

En Puerto Rico, la Ley Núm. 10-1994, *supra*, regula el negocio de bienes raíces y la profesión del corredor.<sup>19</sup> El Artículo 2, inciso (e), de la Ley Núm. 10-1994, *supra*, establece que un contrato de corretaje “es aquel 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,

---

<sup>18</sup> 20 LPRA sec. 3054.

<sup>19</sup> 20 LPRA sec. 3025 *et seq.*

según definida en esta Ley”.<sup>20</sup> (Subrayado nuestro). El inciso (t) del citado artículo dispone que una transacción de bienes raíces es:

[...] cualquier contrato, de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, **arrendamiento**, subasta, administración de propiedades, o el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de compraventa, **alquiler**, subasta, administración, permuta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, donde sirva de intermediario un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces. (Énfasis nuestro).<sup>21</sup>

Como ha expresado el Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, dicho contrato de corretaje es de naturaleza *sui generis*. **Meléndez Guzmán v. Berríos López**, 172 DPR 1010, 1022-1023 (2008). Aunque no estaba regulado por el Código Civil de 1930, el mismo se regía por las disposiciones del Código Civil de 1930 atinentes al contrato de mandato por estar íntimamente relacionado a esa figura jurídica. Íd.

Los tres tipos de contratos de corretaje principales reconocidos son: los exclusivos, los semiexclusivos y los abiertos. **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, 180 DPR 340, 356-357 (2010). En un 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.” Íd., 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. En el contrato semiexclusivo, el dueño “no renuncia a su facultad de realizar gestiones para perfeccionar la transacción de bienes raíces por sí mismo.” Íd. Mientras que, en el contrato de corretaje abierto el cliente “se reserva la facultad de contratar el número de corredores que desee.” Íd.

---

<sup>20</sup> 20 LPRA sec. 3025.

<sup>21</sup> Íd.

La función de un corredor de bienes raíces consiste en ser un intermediario en transacciones de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de alguna de dichas transacciones. Artículo 2 (g) de la Ley Núm. 10-1994.<sup>22</sup> No obstante, no se considerará que una persona ejerce como corredor de bienes raíces en aquellas transacciones en las que sea titular del bien inmueble o actúe a beneficio propio y no como intermediaria. El corredor de bienes raíces no es parte en los contratos, más bien recibe una retribución a título oneroso pactada previamente. Véase, L. Rivera Pagán, *La figura del Corredor de Bienes Raíces como intermediario en los contratos de opción de compra o venta a la luz de la Ley Núm. 10 de 25 de abril de 1994. Análisis Jurisprudencial: Vélez López v. Izquierdo Stella*. 45 REVDP 13 Vol. 1 (2005).

Por otro lado, el Artículo 31 de la Ley Núm. 10-1994, *supra*, establece los actos o prácticas proscritas. Entre estas, el inciso (9) del citado artículo prohíbe: “[r]ealizar 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 será permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje”.<sup>23</sup>

En otro extremo, el Artículo 5 del Reglamento Núm. 5571, *supra*, regula la conducta ética del corredor de bienes raíces. Como parte de ésta, la Sección 4 del citado Artículo requiere el “[p]oner por escrito los compromisos que realice y entregar copia de los acuerdos a ambas partes”. Artículo 5, Sección 4, del Reglamento Núm. 5571, *supra*. Véase, además, R. Cintrón Perales, *óp. cit.*, págs. 24-25.

---

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

<sup>23</sup> 20 LPRA sec. 3054.

**B.**

Por otra parte, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 10.2, enumera los supuestos en los cuales una parte puede solicitar la desestimación de una acción en su contra, a saber: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) *dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio*; y (6) dejar de acumular una parte indispensable. La parte demandada puede solicitar la desestimación de la reclamación instada en su contra cuando sea evidente, de las alegaciones de la demanda, que alguna de sus defensas afirmativas prosperará. ***Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.***, 184 DPR 689, 701 (2012).

Cuando la parte demandada presenta una moción de desestimación por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio o por ser -de su faz- inmeritoria, su solicitud se dirige a los méritos de la controversia, y no a los aspectos procesales. ***Montañez v. Hospital Metropolitano***, 157 DPR 96, 104 (2002). Ello es así, tomando en consideración que la demanda sólo tiene que contener “una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio”. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 6.1. En este sentido, las alegaciones tienen el propósito de bosquejar “a grandes rasgos, cuáles son las reclamaciones, de forma tal que la parte demandada quede notificada de la naturaleza general de las contenciones en su contra y pueda comparecer a defenderse si así lo desea”. ***Ortiz Díaz v. R & R Motor Sales Corp.***, 131 DPR 829, 835 (1996).

Cuando los tribunales se enfrentan a una moción de desestimación bajo estos fundamentos, deberán examinar los hechos que se alegan en la demanda lo más liberalmente posible a

favor de la parte demandante. **López García v. López García**, 200 DPR 50, 69 (2018). En ese ejercicio, tienen que dar por ciertos todos aquellos hechos que hayan sido bien alegados en la demanda. **García v. E.L.A.**, 163 DPR 800, 814 (2005). A su vez, debe eliminar del análisis las conclusiones legales y los elementos de la causa de acción apoyados en aseveraciones concluyentes. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Lexis Nexis, 2017, sec. 2604, pág. 307.

Luego de brindarle veracidad a los hechos bien alegados, se debe determinar si, a base de estos, la demanda establece una reclamación plausible que justifique que el demandante tiene derecho a algún remedio, basando el análisis en la experiencia y el sentido común. R. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 307. Al realizar dicha evaluación, el tribunal debe conceder el beneficio de toda inferencia que pueda efectuar de los hechos correctamente alegados en la demanda. **Montañez v. Hospital Metropolitano**, *supra*, pág. 105. Por consiguiente, la demanda no deberá desestimarse salvo que se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera hechos que pueda probar. **Colón Gorbea v. Sánchez Hernández et. al.**, 202 DPR 760 (2019).

### C.

La imposición de honorarios de abogado por temeridad está regulada por la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 44.1 (d). La misma establece que: “En caso de que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta”.

La conducta que amerita la imposición de honorarios de abogado por temeridad es aquella que haga necesario un pleito que se pudo evitar o que ocasione gestiones evitables. El propósito de la

imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte a innecesariamente asumir las molestias, gastos, trabajos e inconvenientes de un pleito. **Andamios de Puerto Rico, Inc. v. Newport Bonding**, 179 DPR 503, 519-520 (2010); **Blas v. Hosp. Guadalupe**, 146 DPR 267, 334 (1998); **Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.**, 118 DPR 713, 718 (1987).

Las instancias, en las que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que una parte actúa de forma temeraria, se constituyen cuando: (1) contesta la demanda y niega responsabilidad total pero posteriormente la acepta, (2) se defiende injustificadamente de la acción, (3) cree que la cantidad reclamada es exagerada y es la única razón que tiene para oponerse a las peticiones del demandante, y no admite su responsabilidad pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida, (4) se arriesga a litigar un caso del que se desprende *prima facie* su responsabilidad, y (5) niega un hecho que le consta es cierto a quien hace la alegación. **COPR v. SPU**, 181 DPR 299, 342 (2011); **Blas v. Hosp. Guadalupe**, *supra*, pág. 335; **Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.**, *supra*, pág. 719. La imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada, a menos que la misma constituya un abuso de discreción. **Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.**, 185 DPR 880, 926 (2012); **Andamios de Puerto Rico, Inc. v. Newport Bonding**, *supra*, pág. 520.

#### IV.

En el caso de marras, la apelante planteó, como primer error, que el TPI incidió al concluir que los contratos de corretaje de bienes

raíces debían constar por escrito para su validez y al desestimar la demanda.

Al analizar la solicitud de desestimación y dar por ciertos los hechos bien alegados, resulta palmario que el servicio de representación que la apelante pactó verbalmente con Mujer Emprende constituyó un contrato de corretaje, según definido en el Art. 2, incisos (e) y (t), de la Ley Núm. 10-1994, *supra*. Conforme a los hechos alegados en la *Demanda*, la apelante fungió como intermediaria en una transacción de bienes raíces entre Mujer Emprende y Univisión PR, mediante la cual la corporación pretendía lograr arrendar un establecimiento propiedad de Univisión PR.

En lo atinente a los contratos de corretaje, el Artículo 31, inciso 9, de la Ley Núm. 10-1994 prohíbe al corredor de bienes raíces realizar un contrato de corretaje exclusivo o semi exclusivo sin explicar los términos y condiciones y su fecha de vencimiento. Además, le prohíbe incluir cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje. En **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, *supra*, nuestro Tribunal Supremo interpretó el citado inciso. Resolvió que la intención legislativa era que el requisito de explicar e incluir la fecha de vencimiento aplicara a todos los contratos de corretaje, entendiéndose a los exclusivos, semi exclusivos y abiertos. Ello se debe a que “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”. **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, *supra*, pág. 366. Por lo cual, independientemente de cuál haya sido el tipo de contrato de corretaje en el presente caso, los requisitos del Artículo 31, inciso 9, de la Ley Núm. 10-1994 aplican al caso de marras.

De las alegaciones de la *Demanda*, tomadas como ciertas, no surge que el contrato en controversia cumpliera con los requisitos

antes expuestos. En ninguna de estas, la señora Casiano Alicea hizo referencia a que explicó a Mujer Emprende el término de vencimiento. Tampoco surge que le haya explicado los términos y condiciones del contrato de corretaje. Más bien, afirmó que acordó con la Corredora de Bienes Raíces de Univisión PR cómo se dividirían la comisión y le comunicó que Mujer Emprende la pagaría.

Por otro lado, el contrato de corretaje no constaba por escrito. El Tribunal Supremo, al analizar la controversia que pendía ante su consideración en el caso **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, *supra*, pág. 364, resolvió que: “[...] la Ley dispone que todo contrato que se acuerde y **firme** entre los clientes y los corredores, debe estar claro y bien explicado” (Énfasis nuestro). Si bien la Ley Núm. 10-1994, *supra*, no dispone expresamente que el contrato de corretaje tiene que ser por escrito, resulta palmario colegir de dichas expresiones del Tribunal Supremo que los contratos deben estar reducidos a escrito para que puedan ser firmados.

Cónsono con lo anterior, el Reglamento de Ética, *supra*, en su Artículo 5, Sección 4, exige a los corredores de bienes raíces que pongan por escrito los compromisos que realicen y entreguen copia de los acuerdos a ambas partes. Dicha exigencia no se refiere únicamente a los contratos que logre el corredor de bienes raíces, según sugirió la apelante, sino a todos los compromisos que realice. En consecuencia, el contrato de corretaje tenía que constar por escrito y cumplir con lo dispuesto en el Artículo 31, inciso 9, de la Ley Núm. 10-1994, *supra*.<sup>24</sup> El TPI actuó correctamente al declararlo nulo y desestimar la demanda. El foro *a quo* no cometió el error imputado.

En el segundo error, la apelante alegó que el TPI erró al imponerle ochocientos cincuenta dólares (\$850.00) por concepto de

---

<sup>24</sup> 20 LPRA sec. 3054.



honorarios de abogado por temeridad, al presentar un pleito frívolo. El foro *a quo* concluyó que el requisito de que el contrato de corretaje constara por escrito era claro y, por tal razón, la apelante fue temeraria. No obstante, según hemos pormenorizado, la Ley Núm. 10-1994, *supra*, no impone expresamente dicho requisito. Razonablemente, podemos colegir la inquietud intelectual de la apelante. En vista de ello, su reclamo no fue frívolo. En consecuencia, no procede la imposición de honorarios de abogados por temeridad. El TPI cometió el segundo error imputado.

El propósito de la legislación de la Ley Núm. 10-1994 fue reglamentar el negocio de bienes raíces para beneficio de los consumidores, vendedores y corredores y empresas de bienes raíces. pág. 363. Uno de los aspectos fundamentales en transacciones de bienes raíces es, precisamente, la relación contractual entre el cliente y el corredor de bienes raíces, la cual se formaliza con el contrato de corretaje. *Íd.*, págs. 363-634. Por tal razón, el contrato de corretaje tiene que cumplir con los requisitos antes esbozados. En vista de que el contrato en controversia carecía de los mismos, el TPI actuó correctamente al desestimar la *Demanda*.

**V.**

Por los fundamentos expuestos, se *modifica* la *Sentencia* apelada. Se *confirma* en cuanto a la desestimación de la *Demanda*. No obstante, se *revoca* en cuanto a la imposición de honorarios de abogado por temeridad, al ser improcedentes.

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