

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

JOSÉ JULIÁN TORRES
SEIJÓ; la esposa de éste
YOLANDA VÉLEZ
MARINA; EDDIE NIEVES
SANTIAGO; la esposa de
éste ANGIEDY TROCHE
TORRES

Apelantes

v.

JEIBY ENRIQUE
BONILLA SOTO y la
esposa de éste YARITZA
SANTIAGO MATÍAS y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Apelados

KLAN202200231

APELACIÓN
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Cabo
Rojo

Civil Núm.:
MZ2020CV00232
(0200)

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, Juez Pagán Ocasio¹, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de julio de 2023.

Comparece ante nos el señor José Julián Torres Seijo (“señor Torres Seijo”), su esposa la señora Yolanda Vélez Marina, el señor Eddie Nieves Santiago (“señor Nieves Santiago”) y su esposa Angiedy Troche Torres (en conjunto, “los Apelantes”) mediante *Escrito de Apelación*, presentado el 31 de marzo de 2022. Nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* emitida el 18 de febrero de 2022, y notificada el 1 de marzo de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo (“foro primario” o “foro *a quo*”). Por virtud de la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por el señor Jeiby Bonilla Soto

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2023-116 se designó al Hon. Ángel R. Pagán Ocasio en sustitución de la Hon. Olga E. Birriel Cardona, por esta acogerse a los beneficios de jubilación.

(“señor Bonilla Soto”), su esposa la señora Yaritza Santiago Matías (“señora Santiago Matías”) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, (en conjunto, “los Apelados”).

Por los fundamentos expuestos a continuación, **revocamos** la *Sentencia* apelada.

I.

Los hechos que originan el presente caso el 19 de febrero de 2020, los Apelantes incoaron *Demanda* sobre cobro de dinero (Comisión de Corretaje de Bienes Raíces) contra los Apelados.² En síntesis, los Apelantes alegaron que el 20 de septiembre de 2019, el señor Bonilla Soto suscribió un contrato de corretaje de bienes raíces (“Contrato de Venta Exclusiva”) con el señor Torres Seijo, para vender su propiedad inmueble. Arguyó, que previo a suscribir el contrato, los Apelantes habían suscrito un contrato con Migrant Health Center Western Region Inc. (“Migrant”) para venderle otra propiedad inmueble, pero el negocio no se pudo concluir. En la alternativa, los Apelantes le ofrecieron a Migrant la propiedad de los Apelados.

No obstante, el 28 de septiembre de 2019, los Apelantes alegaron que el señor Bonilla Soto les informó que la señora Santiago Matías no quería vender la propiedad. Sin embargo, el 4 de octubre de 2019, mediante la Escritura Número 108 sobre Compraventa, los Apelados vendieron la propiedad inmueble directamente a Migrant por el precio de \$815,000.00. Añadieron que, con ánimo de defraudar, los Apelados simularon haber desistido del contrato para evadir el pago de la comisión pactada. Por todo lo anterior, los Apelantes reclamaron el cinco (5%) por ciento del precio de la venta del inmueble (\$40,750.00), lo cual constituía su comisión. Además, solicitaron las costas, interés legal

² Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 4, págs. 13-15.

a partir del 4 de octubre de 2019, y la suma de \$15,000.00 en concepto de honorarios de abogado.

En respuesta, el 27 de marzo de 2020, los Apelados presentaron *Contestación a la Demanda*,³ en la cual negaron la mayoría de las alegaciones contenidas en la demanda. Arguyeron, que la señora Santiago Matías no había firmado el contrato, por lo que el mismo es nulo, al carecer del consentimiento escrito de uno de los cónyuges. Señalaron que, aunque los Apelantes realizaron esfuerzos en subsanar la omisión de la firma de la señora Santiago Matías, ésta manifestó que no iba a firmar el contrato, por lo que nunca se ratificó. Por consiguiente, esbozaron que no procedía el cobro de la comisión del contrato de corretaje de bienes raíces. También, alegaron que los Apelantes nunca le comunicaron el supuesto interés de Migrant en adquirir la propiedad de los Apelados. En vista de lo anterior, solicitaron se declarara *No Ha Lugar* la demanda instada por los Apelantes.

Transcurridos varios trámites procesales y luego de la presentación del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, el 10 de febrero de 2021, los Apelados presentaron *Moción de Sentencia Sumaria*.⁴ Mediante esta, alegaron que no existía un contrato válido entre las partes, toda vez que la señora Santiago Matías nunca firmó el mismo, requisito indispensable para su validez. En vista de ello, los Apelados aluden que los Apelantes no tienen derecho a comisión alguna. Arguyeron que los Apelantes no le informaron que Migrant era el potencial cliente para comprar la propiedad y que estos no participaron en la compraventa. Por último, esbozaron que Migrant, a través del señor David Rodríguez Soto (“Rodríguez Soto”), contactó directamente al señor Bonilla Soto. Ante este escenario, los Apelados expresaron que no es aplicable la doctrina de enriquecimiento

³ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 5, págs. 16-21.

⁴ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 8, págs. 42-86.

injusto debido a que la compraventa no se materializó por gestiones de los Apelantes. Indicaron, además, que según la prueba documental y la deposición obtenida del señor Rodríguez Soto el 4 de marzo de 2020, no existe controversia real de hechos, por lo que procede que se dicte sentencia sumaria a su favor.

Por su parte, el 17 de marzo de 2021, los Apelantes presentaron *Oposición a Sentencia Sumaria*.⁵ En síntesis, alegaron que existe controversia sobre si las actuaciones de la señora Santiago Matías ratificaron el contrato de corretaje. Señalaron que las acciones de esta última, al tramitar la firma del contrato, y devolverlo al señor Torres Seijo constituyó una ratificación tácita del contrato. Expusieron que existe controversia sobre si las actuaciones de los Apelados al otorgar un contrato de compraventa con Migrant varios días después de retractarse sobre su deseo de vender la propiedad constituyó un acto de temeridad. También, afirmaron que fueron estos quienes gestionaron el cliente para lograr vender la propiedad. En vista de lo anterior, argumentaron que existen cuestiones de credibilidad que deben ser dirimidas en un juicio plenario, por lo que solicitaron se desestimara la solicitud de sentencia sumaria.

Así las cosas, el 25 de marzo de 2021, los Apelados presentaron *Moción de Sentencia Sumaria Enmendada*,⁶ a los fines de incluir y hacer referencia a la deposición obtenida del señor Rodríguez Soto. En específico, adujeron que el señor Rodríguez Soto es empleado de Migrant, y fue designado por la Compañía para buscar edificios en venta o renta en Cabo Rojo, y que en esa búsqueda encontró el edificio de los Apelados. También, arguyó que conoció al señor Bonilla Soto por el taller que este tiene en Cabo

⁵ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 9, págs. 87-101.

⁶ Acompañó su escrito con la deposición tomada al señor Rodríguez Soto el 4 de enero de 2021. Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 12, págs. 140-249.

Rojo. Por último, explicó que se comunicó con el señor Bonilla Soto para visitar la propiedad, ese mismo día realizó la oferta, y posteriormente otorgaron el contrato de compraventa. Por lo anterior, reiteró las alegaciones iniciales, a los fines de que se dictara Sentencia Sumaria, y se desestimara la Demanda.

En desacuerdo, el 4 de junio de 2021, los Apelantes presentaron *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Enmendada*,⁷ en la cual reiteraron las alegaciones de la *Oposición a Sentencia Sumaria*, y solicitaron la comisión pactada en el *Contrato de Venta Exclusiva*. En lo pertinente a las alegaciones enmendadas, arguyeron que existe controversia de hechos, debido a que los Apelantes alegan que el señor Rodríguez Soto se comunicó con el corredor Torres Seijo, y fue este quien envió el contacto del Apelado para coordinar la visita de inspección de la propiedad. Arguyeron, además, que los Apelantes, el mismo día de la inspección, enviaron por correo electrónico al señor Rodríguez Soto fotos sobre el edificio. Por último, rechazaron el argumento de que la compraventa se gestionó entre el Apelado y Rodríguez Soto. En específico, alegaron que Torres Seijo no estuvo presente cuando se otorgó la compraventa, pero participó de las gestiones realizadas para vender la propiedad.

Luego de analizados los planteamientos presentados por las partes, el 18 de febrero de 2022, notificada el 1 de marzo del mismo año, el foro primario emitió *Sentencia*,⁸ en la cual determinó que no existía controversia real de hechos sustanciales pertinentes que ameritara la celebración de un juicio en sus méritos. Por lo anterior, el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria a favor de los Apelados, y desestimó la *Demanda* instada por los Apelantes.

⁷ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 13, págs. 250-278.

⁸ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 1, págs. 1-3.

En desacuerdo con tal determinación, el 9 de marzo de 2022, los Apelantes presentaron escrito intitulado *Moción Sobre Determinaciones de Hecho, Conclusiones de Derecho y Reconsideración*. Por virtud de este, alegaron que erró el foro primario al utilizar el mecanismo de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.42.2, debido a que la *Sentencia* debió exponer los fundamentos que motivaron al foro *a quo* a desestimar la demanda de manera sumaria. En vista de lo anterior, los Apelantes solicitaron reconsideración de la *Sentencia*, y que se incluyeran determinaciones de hechos. En la alternativa, solicitaron que se denegara la solicitud de sentencia sumaria instada por los Apelados, y celebrara el juicio en su fondo.⁹

Así las cosas, el 11 de marzo de 2022, el foro primario emitió y notificó *Resolución*,¹⁰ en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de determinaciones de hechos adicionales y reconsideración. Enfatizó que el foro *a quo* no olvidó hacer las determinaciones de hechos y derecho, sino que, por haberse dictado *Sentencia* sobre la totalidad del pleito, resolvió de conformidad con la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

Inconforme, el 31 de marzo de 2022, los Apelantes acudieron ante esta Curia, y esbozaron los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL EMITIR UNA SENTENCIA EN ESTE CASO, AL AMPARO DE LA REGLA 42.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE PUERTO RICO, REGLA UTILIZADA POR VÍA DE EXCEPCIÓN, EN ESTE CASO EN PARTICULAR, DONDE EXISTEN CONTROVERSIAS MEDULARES DE HECHOS, SOBRE TODO CONTROVERSIAS SOBRE CREDIBILIDAD, QUE TORNABAN NECESARIO EMITIR DETERMINACIONES DE HECHOS.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA, ANTE LA EXISTENCIA DE CONTROVERSIAS MEDULARES DE HECHOS, QUE SURGEN DE TODA LA EVIDENCIA SOMETIDA POR LA PARTE DEMANDANTE, INCLUYENDO DECLARACIONES JURADAS, CUMPLIENDO CON EL

⁹ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo II, págs. 4-11.

¹⁰ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo III, pág. 12.

REQUISITO DE SOMETER EVIDENCIA SUSTANCIAL QUE IMPEDÍA AL HONORABLE TRIBUNAL DICTAR SENTENCIA SUMARIAMENTE.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO ENTENDER PROBADO QUE ENTRE LOS DEMANDANTES-APELANTES Y LOS DEMANDADOS-APELADOS EXISTIÓ UN CONTRATO DE CORRETAJE DE BIENES RAÍCES VÁLIDO, AL CUAL LA APELADA YARITZA SANTIAGO MATÍAS CONSINTIÓ; SEGÚN SURGE DE LOS ACTOS AFIRMATIVOS HECHOS POR LA MISMA CODEMANDADA, COETÁNEOS A LA FIRMA DADA POR SU ESPOSO EN DICHO CONTRATO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NEGARSE AL DETERMINAR QUE COMO CUESTIÓN DE HECHOS LAS ACTUACIONES DE LOS DEMANDADOS-APELADOS CONFIGUREN LA INTENCIÓN DE NEGAR EL CONTRATO DE CORRETAJE PACTADO CON EL DELIBERADO PROPÓSITO DE NO PAGAR LA COMISIÓN PACTADA.

En oposición, el 26 de abril de 2022, los Apelados presentaron un escrito intitulado *Moción en Cumplimiento de Orden de la Parte Demandada-Apelada*. Posteriormente, el 13 de marzo de 2023, los Apelantes presentaron *Moción sobre Sustitución de Partes; Regla 22 D de Procedimiento Civil de Puerto Rico*, en la que informaron el fallecimiento del señor Torres Seijo y solicitaron que este fuere sustituido por sus herederos. Mediante escrito intitulado *Escrito en Cumplimiento de Orden*, los Apelados se allanaron a la sustitución del Apelante Torres Seijo por sus herederos. En vista de ello, se declara ***Ha Lugar*** la solicitud de sustitución.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica a aplicable al caso ante nuestra consideración.

II.

A. *Sentencia Sumaria*

La sentencia sumaria “es un mecanismo procesal cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios que no presentan controversias genuinas de hechos materiales y, por lo tanto, no ameritan la celebración de un juicio a fondo”. *Nieves Diaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005). La

Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, permite que, en un litigio, cualquiera de las partes le solicite al tribunal que se dicte sentencia sumaria a su favor, ya sea sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada. Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*. No obstante, para que una sentencia sumaria proceda, es necesario que de los documentos que la acompañan, se demuestre que no existe una controversia real sobre los hechos y solo reste aplicar el derecho. *SLG Szendrey v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 138 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión de Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, 214 (2010).

Para poder demostrar eficientemente la falta de controversia sobre hechos esenciales, el promovente de la sentencia sumaria debe: (1) exponer las alegaciones de las partes; y (2) desglosar en párrafos debidamente enumerados los hechos sobre los cuáles, a su entender, no hay controversia. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo estableció “el estándar específico” que debe utilizar este Foro al “revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria”. A esos efectos, el Tribunal dispuso que:

el Tribunal de Apelaciones debe: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018), citando a *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 118-119.

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y cumplir con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, al emitir su dictamen.

B. Regla 42.2 de Procedimiento Civil

Como norma general, nuestro ordenamiento procesal civil requiere que las sentencias dictadas por los tribunales cumplan con ciertas exigencias de forma. *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687, 700 (2019). A esos efectos, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, establece lo siguiente:

En todos los pleitos, el tribunal especificará los hechos probados, consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda. Al conceder o denegar *injunction* interlocutorios, el tribunal, de igual modo, consignará las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que constituyan los fundamentos de su resolución. Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Las determinaciones de hechos de un comisionado especial, en tanto y en cuanto el tribunal las adopte, se considerarán como determinaciones de hechos del tribunal.

No será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho: (a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 ó 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, excepto lo dispuesto en la Regla 39.2; Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico 69 (b) en casos de rebeldía; (c) cuando las partes así lo estipulen, o (d) cuando el tribunal así lo estime por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia. En los casos en que se deniegue total o parcialmente una moción de sentencia sumaria, el tribunal determinará los hechos en conformidad con la Regla 36.4. (Énfasis nuestro).

Al evaluar los requisitos de forma establecidos en la aludida Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, el tratadista Rafael Hernández Colón sostiene que las determinaciones de hechos probados que de ordinario se consignan en una sentencia “no son más que el resultado del proceso adjudicativo al que se adentra un tribunal luego de celebrado el juicio en su fondo”. *Pérez Vargas v.*

Office Depot, supra, citando a R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2010, pág. 375. Este proceso, a su vez, consiste en “dirimir los conflictos que pueda haber, determinar la credibilidad de los testigos, determinar qué documentos se tendrán por auténticos, y determinar qué hechos se tendrán por probados”. Hernández Colón, *op cit.*, pág. 375. Es por ello que, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, releva a los tribunales de consignar sus determinaciones de hechos al momento de disponer de una controversia por la vía sumaria. “La referencia a la Regla 36.4 contenida en la Regla 42.2 —conforme al texto claro de ésta— únicamente se activa cuando la solicitud de sentencia sumaria es denegada total o parcialmente y no cuando es concedida en su totalidad.” *Pérez Vargas v. Office Depot, supra*, pág. 703.

C. Contrato de corretaje

El contrato de corretaje se ha definido como “aquel por el cual uno se obliga a pagar al otro (el corredor) una remuneración (la comisión) por la información de la ocasión para concluir un contrato o por la mediación en un contrato”. *Piovanetti v. S.L.G Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 755 (2010). Si de la mediación sugiere un contrato gracias a su gestión mediadora, ahí nace su derecho a cobrar su comisión. *Col. Int’l Sek de P.R., Inc. v. Escribá*, 135 DPR 647 (1994).

Este contrato ha sido descrito como uno atípico, innominado, principal, consensual y puede ser bilateral o unilateral, según resulten obligadas cada una de las partes. *Íd.* Nuestro Máximo Foro ha reconocido que el contrato de corretaje es uno *sui generis* que no está regulado expresamente por nuestro Código Civil. *Col. Int’l Sek de P.R., Inc. v. Escribá, supra*. Es por ello, que dicho contrato se regula primeramente por lo acordado entre las partes y, en su defecto, se rige por las disposiciones generales relativas a los

contratos “y aquellas reglas aplicables a los contratos afines, en particular el mandato”. *Piovanetti v. S.L.G Touma, S.L.G. Tirado, supra*, pág. 756.

En cuanto a las consecuencias que se derivan del contrato de corretaje, nuestro Máximo Foro ha expresado lo siguiente:

- a) Que lo característico de la actuación del mediador consiste en que se limita a poner en relación directa o indirecta a los futuros contratantes, *sin participar él personalmente en el contrato*, no como representante de una de las partes, ni como simple mandatario o comisionista suyo; es decir, queda siempre fuera del contrato resultante de su actividad.
- b) Que es de esencia al contrato de corretaje la existencia de un *premio o retribución*. (Énfasis en el original.) *Piovanetti v. S.L.G Touma, S.L.G. Tirado, supra*, citando a *Col. Int’l Sek P.R., Inc. v. Escribá, supra*.

Como norma general, un corredor no tiene derecho a la comisión si no se celebra o perfecciona el contrato encargado. “Por lo tanto, el derecho del corredor a recibir la comisión pactada surge una vez el contrato ha sido perfeccionado, salvo pacto en contrario que requiera la consumación”. *Piovanetti v. S.L.G Touma, S.L.G. Tirado, supra*. Para que un corredor pueda tener derecho a recibir la comisión, basta que el dueño de la finca solicite sus servicios y que este encuentre el comprador. *Col. Int’l Sek P.R., Inc. v. Escribá, supra*. Además, estos contratos de corretaje no están sujetos a ninguna formalidad, lo que hace necesario analizar la validez de los mismos bajo la figura de los contratos en nuestro ordenamiento.

A esos fines, destacamos que nuestro ordenamiento ha establecido que un “contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA ant. sec. 3371.¹¹ Ahora bien, para que un contrato sea fuente de obligaciones es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) **consentimiento** [válido] de los contratantes; (2) **objeto** cierto que sea materia del contrato, y (3)

¹¹ Es menester destacar que en la presente Sentencia haremos referencia a las disposiciones del derogado Código Civil de 1930, puesto que los hechos que dieron lugar a la presente reclamación surgieron al amparo de dicho cuerpo legal.

causa de la obligación que se establezca. Arts. 1213 y 1230 del Código Civil de 1930, 31 LPRC ant. secs. 3451 y 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). (Énfasis suplido). Habida cuenta de lo anterior, al concurrir los referidos elementos nace una obligación contractual válida, es decir, lo suscrito cobra vida jurídica.

Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico impera el principio de la autonomía de la voluntad, en virtud del cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRC ant. sec. 3372. Además, otro axioma que rige en nuestra jurisdicción es la libertad de contratación. Éste, entre otras cosas, permite que “[l]os contratos [sean] obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil de 1930, 31 LPRC ant. sec. 3451. En otras palabras, como regla general, una **obligación contractual** cobra vida jurídica independientemente de la forma mediante la cual las partes finalmente concreten dicha obligación, salvo que por ley se exija –como requisito *ad solemnitatem*– una forma específica de otorgamiento para su validez.

De la misma forma, es un principio prevaleciente en nuestro sistema de derecho que las relaciones contractuales se rigen por el principio de *pacta sunt servanda*. El referido principio, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil de 1930, establece que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRC ant. sec. 2994; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012). Luego de perfeccionado el contrato, las partes quedan obligadas no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino

también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375.

D. Enajenación de Bienes de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales

El Art. 91 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 284, dispone lo siguiente:

Ambos cónyuges serán los administradores de los bienes de la sociedad conyugal, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso uno de los cónyuges otorgará mandato para que el otro actúe como administrador de la sociedad.

Las compras que con dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges serán válidas cuando se refieran a cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social y económica de ésta. Disponiéndose que cualquiera de los cónyuges podrá efectuar dichas compras en efectivo o a crédito.

Los bienes inmuebles de la sociedad conyugal no podrán ser enajenados o gravados, bajo pena de nulidad, sino mediante el consentimiento escrito de ambos cónyuges. Nada de lo antes dispuesto se interpretará a los efectos de limitar la libertad de los futuros cónyuges de otorgar capitulaciones matrimoniales. (Énfasis y subrayado nuestro).

Por otra parte, el Artículo 1313 del precitado Código, 31 LPRA ant. sec. 3671, establece que

No obstante lo dispuesto en el Artículo 91, ninguno de los dos podrá donar, enajenar, ni obligar a título oneroso, **los bienes muebles e inmuebles** de la sociedad de gananciales, sin el consentimiento escrito del otro cónyuge, excepto las cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social o económica de ambos cónyuges. [...].

En Puerto Rico existe un sistema de coadministración de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales. Los artículos antes citados limitan considerablemente la capacidad individual de cada cónyuge a la hora de disponer de los bienes gananciales. *S.L.G. Sierra v. Rodriguez*, 163 DPR 738, 755 (2005). El precitado Art. 1313, *supra*, hace referencia tanto a bienes muebles como inmuebles, mientras que el Art. 91, *supra*, se refiere únicamente a bienes inmuebles. “La diferencia fundamental entre estos dos artículos es que el Art. 91 establece la nulidad como consecuencia de la contravención de su mandato, al tiempo que el Art. 1313 sólo prohíbe que un cónyuge

enajene los bienes sin autorización del otro. De esa forma, **la enajenación sin autorización se convierte en un negocio jurídico meramente anulable y, por lo tanto, ratificable.**” *Íd.*, citando a *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 347 (1990). (Énfasis suplido). Así que, de acuerdo con el Art. 1313, *supra*, los actos de donación o enajenación de uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro son actos anulables. *Íd.* Es decir, de existir un negocio jurídico donde uno de los cónyuges pacte sin el consentimiento escrito del otro, a pesar de considerarse un acto contrario a derecho, el consentimiento puede ratificarse posteriormente y convertir el negocio jurídico en uno válido. *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500 (1997).

III.

En el presente recurso, los Apelantes alegan que erró el foro primario al acoger la moción de sentencia sumaria presentada por los Apelados, debido a que existen controversias de hechos y cuestiones de credibilidad que deben ser dilucidadas en juicio. Además, arguyeron que erró el foro *a quo* al utilizar el mecanismo de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, para disponer del caso, y que la sentencia debió exponer los fundamentos que movieron al foro primario a desestimar la *Demanda* sumariamente.

Por su parte, los Apelados arguyen que el contrato de corretaje firmado por Bonilla Soto es *ultra vires*, por la falta de consentimiento de su esposa, la señora Santiago Matías. Además, alegan que no le adeudan a los Apelantes el pago de la comisión alguna, puesto que el negocio jurídico de la compraventa del edificio se realizó sin la intervención de los Apelantes y que la señora Santiago Matías nunca firmó, ni ratificó el contrato de corretaje.

En vista de que el caso ante nuestra consideración la parte Apelante cuestiona una Sentencia emitida sumariamente, nos corresponde realizar un examen *de novo* tanto de la solicitud de

sentencia sumaria y su oposición, así como la determinación del foro primario. Es decir, en el presente caso nos corresponde resolver si erró el foro primario al determinar que no existe controversia real de hechos sustanciales, y declarar Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria instada por la parte Apelada, sin necesidad de formular determinaciones de hechos ni conclusiones de derecho a tenor con la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

Evaluada la solicitud de sentencia sumaria presentada con sus anejos, así como su oposición y los anejos presentados, resolvemos que ambas partes cumplieron esencialmente con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Ahora bien, nos corresponde determinar si en el presente caso existen hechos en controversias que impedían que se dictara sentencia por la vía sumaria. En el presente caso, el foro primario determinó que no existían hechos en controversias y procedió a dictar Sentencia a favor de los Apelados, teniendo como consecuencia la desestimación de la causa de acción. En su dictamen, el foro primario no emitió determinaciones de hechos, de conformidad con la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

No obstante, luego de una revisión minuciosa del expediente de epígrafe, notamos que existen controversias de hechos que deben ser dilucidadas en juicio. A esos fines, esta Curia emite las siguientes determinaciones de hechos:

1. El señor José Julián Torres Seijo y el señor Eddie Nieves Santiago son corredores de bienes raíces.
2. El señor Jeiby Bonilla Soto está casado con la señora Yaritza Santiago Matías bajo el régimen de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales.
3. El señor David Rodríguez Soto (“señor Rodríguez Soto”) es supervisor de obras de la compañía Migrant.¹²
4. Entre el 18 y 19 de septiembre de 2019, se realizaron comunicaciones entre los corredores Torres Seijo y Nieves Santiago y el personal de la compañía Migrant.¹³

¹² Véase Deposition del señor David Rodríguez Soto del 4 de enero de 2021 en el Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 12, pág. 174.

¹³ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 9, págs. 109-110 y 115.

5. El 19 de septiembre de 2019, el señor Torres Seijo le remitió un correo electrónico al señor Rodríguez Soto y en el título del correo establecía lo siguiente: FOTOS EDIFICIO ANTIGUA FERRETERIA, en donde le incluía el siguiente mensaje:

Saludos David:

Te incluyo las fotos del edificio alterno que tengo en mis archivos pues esa propiedad la tuve yo para la venta.

Desde luego, tiene que haber cambiado un poco pues el que la compró la ha limpiado bastante.

Piden \$1,000,000.00

Cualquier duda, me llamas

José J. Torres Seijo.¹⁴

6. El 20 de septiembre de 2019, el señor Torres Seijo envió un correo electrónico a la dirección santiagoya79@gmail.com en donde les informó a los Apelados lo siguiente y citamos:¹⁵

Saludos Jeiby y Yari:

Les incluyo el contrato de corretaje para que lo lean y si están de acuerdo, lo firman y me lo devuelven a la mayor brevedad posible.

El cliente potencial de que les hable ayer están interesados y quieren inspeccionar el edificio hoy.

Tan pronto lo firmen EN TINTA AZUL, me lo devuelves y me guardas el original hasta que yo vaya para allá la semana que viene.

[...].

7. El 20 de septiembre de 2019, el señor Jeiby Bonilla Soto suscribió un documento intitulado *Contrato de Venta Exclusiva* ("el Contrato") con el señor José Julián Torres Seijo.¹⁶

8. La cláusula primera del aludido Contrato dispone lo siguiente:

PRIMERO: Que en consideración a los servicios del CORREDOR, el PROPIETARIO, le confiere, el DERECHO EXCLUSIVO de vender la propiedad que se describe a continuación: Edificio Comercial de acero y cemento ubicado en un solar de 6,759.012 metros cuadrados, equivalentes a 1.7197 cuerdas, localizado en la Carretera Estatal # 100, en el KM. 6.1, Barrio Miradero de Cabo Rojo, Puerto Rico y con el # de catastro 308-075-237-59, entendiéndose que solamente estará autorizado a hacer la venta el CORREDOR, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE al cliente conocido como _____, a través de cualquiera de sus representantes autorizados.

9. La cláusula tercera del aludido Contrato dispone lo siguiente:

TERCERO: El PROPIETARIO se obliga a pagar al CORREDOR, una comisión de un CINCO por ciento, (5%) del valor total de la venta o permuta en el momento de la firma de las escrituras, aunque a la fecha de esta firma sea posterior al termino señalado, siempre que el CORREDOR encuentre un COMPRADOR para la referida propiedad, dentro del término mencionado, o si la misma

¹⁴ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 9, pág. 110.

¹⁵ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 9, pág. 113.

¹⁶ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 8, págs. 66-67 y Anejo 13, pág. 108.

fuere vendida o permutada dentro de dicho término por el PROPIETARIO o por cualquier otra persona o entidad. De igual modo vendrá obligado el PROPIETARIO, al pago de dicha comisión si la venta, permuta u opción se llevare a efecto dentro del término de seis (6) meses, después de la terminación de este contrato, a alguna persona o entidad con la que el CORREDOR haya negociado durante la vigencia del mismo y así lo hubieran notificado al PROPIETARIO por escrito, correo o personalmente. [...].

10. El Contrato tenía un término de seis (6) meses.
11. El párrafo PRIMERO del Contrato contiene una línea en blanco, donde no se especifica quien es el cliente al que se le realizaría la venta del inmueble.
12. El Contrato está firmado por el señor Bonilla Soto. La esposa del señor Bonilla Soto, la señora Santiago Matías, no firmó el aludido Contrato.
13. El 20 de septiembre de 2019 la señora Santiago Matías le envió un mensaje de texto al señor Torres Seijo, el cual disponía lo siguiente: “Verifique si le lleg[ó] el documento, [e]s la esposa de Jeiby Bonilla”.¹⁷
14. El 20 de septiembre de 2019, el señor Torres Seijo le envió un correo electrónico al señor Nieves Santiago el cual disponía lo siguiente:¹⁸

Ya hace rato que estoy bregando con una alternativa que es el edificio de la antigua ferretería. Ya se lo mencion[é] a la gente de Migrant y hoy van a verlo una vez me firmen un contrato el cual por la prisa lo hice a mi nombre solamente pero sabes que estamos tú y yo en esto.

Ya habl[é] con Jeiby y estoy bregando con la firma del contrato.

Te mantendré informado.

PP Torres

15. En la misma fecha, el señor Nieves Santiago le contestó al señor Torres Seijo: “DE ACUERDO”.
16. El 4 de octubre de 2019, el señor Bonilla Soto y la señora Santiago Matías suscribieron la *Escritura Número Ciento Ocho (108) Sobre: Compraventa* ante el notario Wilmer Rivera Acosta con Migrant Health Center Western Region, Inc., representado por la señora Dolores Morales Torres¹⁹
17. El objeto de la compraventa era una propiedad de los Apelados con la siguiente descripción registral:

---URBANA: Solar radicado en el Barrio Miradero del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico, con una cabida de 5396,8885 metros cuadrados. En linderos: NORTE, con terrenos de Alfonso Rivera Vélez; SUR, con uso público dedicado a Calle y terrenos de Michael Alexander Ruiz; ESTE, con Solar “A” segregado, propiedad de E. Montalvo Silva Construcciones, Inc.; OESTE, con franja de terreno dedicada a área verde y con la Calle Marginal que lo separa de la Carretera Estatal PR Cien (PR-100). Enclava estructura de acero industrial, dos ranchones para almacén, incluyendo almacén de agregado, un cobertizo y un espacio para estacionamiento de vehículos.

¹⁷ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 9, pág. 111.

¹⁸ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 11(J), pág. 125.

¹⁹ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 8, págs. 74-86 y Anejo 13, pág. 108.

18.El edificio objeto de la compraventa se conocía como la antigua Ferretería de Tito Cardona.²⁰

No obstante a las determinaciones de hechos emitidas, el expediente refleja que existen controversias reales de hechos. En el caso de autos, existe un contrato de corretaje (“*Contrato de Venta Exclusiva*”) suscrito entre el señor Torres Seijo y el Apelado Bonilla Soto. Los Apelados alegan que dicho acuerdo es uno *ultra vires*, toda vez que la esposa del señor Bonilla Soto no firmó el aludido contrato. Nuestro ordenamiento requiere que los actos de enajenación de los esposos sujetos al régimen de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales sean autorizados por ambos cónyuges. A esos fines, el Art. 1313 del Código Civil de 1930, *supra*, establece que los actos de donación o enajenación de uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro **son actos anulables**. *S.L.G. Sierra v. Rodriguez, supra*. Ello, implica que de existir un negocio jurídico donde uno de los cónyuges pacte sin el consentimiento escrito del otro, a pesar de considerarse un acto contrario a derecho, el consentimiento **puede ratificarse posteriormente y convertir el negocio jurídico en uno válido**. *Soto v. Rivera, supra*.

En vista de ello, sostenemos que existen las siguientes controversias de hechos:

1. Si la señora Santiago Matías no tenía conocimiento de las transacciones entre el señor Bonilla y el señor Torres Seijo.
2. Si la señora Santiago Matías ratificó el contrato de corretaje.
3. Si la compraventa entre Migrant y los Apelados se realizó por los esfuerzos de los corredores Torres Seijo y Santiago Nieves.
4. Si los Apelantes tienen derecho a la comisión.

En el caso de autos, somos del criterio que erró el foro primario al dictar sentencia sumaria y desestimar la causa de acción. La existencia de controversias de hechos en este caso impedía que se resolviera el pleito sumariamente. Por lo que,

²⁰ Apéndice del Recurso de Apelación, Anejo 12, pág. 187.

resolvemos que procede que se celebre un juicio plenario en el que se diluciden las controversias aquí enumeradas y se determine si los Apelantes tienen derecho a la concesión de un remedio.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **revocamos** la *Sentencia* apelada. En consecuencia, devolvemos el caso ante el foro primario para que proceda de conformidad con lo aquí resuelto.

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