Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

| | | |
|---|---|---|
| JOSÉ ORLANDO ORTIZ RECURRIDO<br><br>v.<br><br>SUCN RAFAEL CESTERO PADILLA<br><br>PETICIONARIO | KLCE201900174 | *Certiorari*<br>procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan<br>Caso Núm. K AC2010-1432<br><br>Sobre:<br>Resolución de Contrato, Cobro de Dinero |

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de abril de 2019.

La Sucesión de Carlota Chardón Benítez compuesta por Irma Cuebas Chardón y Marta Cuebas Chardón (en adelante, peticionarios) acude ante nosotros en el recurso de *certiorari* de epígrafe. Solicita la revisión y revocación de la resolución emitida el 14 de diciembre de 2018 y notificada tres (3) días posterior, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, TPI). En la misma el TPI denegó la desestimación de la demanda.

Por los fundamentos que esbozamos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

**HECHOS**

El 8 de julio de 1994 el Sr. José Orlando Ortiz (en adelante, recurrido) y los peticionarios representados por Manuel Cuebas Lomba suscribieron un contrato de opción de compra titulado "Acuerdo". El mismo era sobre una parcela "R" de 10 cuerdas de

cabida, sita en la carretera #845, Km 1, del Barrio Cupey de Río Piedras. El valor total de venta acordado fue de cuatrocientos veintiocho mil, quinientos setenta y cinco dólares ($428,575.00), de los cuales el recurrido entregó ciento diez mil dólares ($110,000.00) en cheques como depósito. La vigencia del contrato de opción se estableció por 18 meses, desde el 1 de julio de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995.

En el cuarto párrafo estipularon lo siguiente: "El mencionado depósito de $110,000.00 no es reembolsable ni transferible, pero sí será aplicable al precio de venta y será rebajado del total de esta parcela."[1] Además, en el quinto párrafo del "Acuerdo" se dispuso: "Al llegar el 31 de diciembre de 1995, el Sr. Ortiz tendrá que hacer el pago del balance, o sea, los $318,575.00 dólares en su totalidad o pierde esta opción y el depósito antes señalado."[2]

El 1 de diciembre de 1995, el recurrido ratificó su interés y disponibilidad de compra teniendo el dinero disponible, pero la sucesión de Manuel Cuebas Lomba no había completado la tramitación de los permisos en ARPE, ni realizado la actualización registral, por lo que propuso una extensión de 6 meses. El 2 de enero de 1996, en epístola suscrita por Jaime Santos Mirabal, se manifestó la conformidad de extender el "Acuerdo" para que, en ese lapso, se pudiera lograr la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. El 5 de enero de 1996, a penas 3 días después, el recurrido, representado por su abogado, reiteró su interés en la propiedad, según se alegó tenía el monto de la compra disponible para entrega desde la firma del acuerdo original y estaba en espera de un título inscribible por parte de los peticionarios. El 9 de julio de 1996, el recurrido suscribió otra comunicación reiterando su interés y disponibilidad, sin embargo, debido a las

---

[1] Véase, Apéndice I del Recurso de *Certiorari*; "Acuerdo" suscrito entre las partes, pág. 1.
[2] *Id*, pág. 2.

dificultades legales que impedían la inscripción de la propiedad recomendó una extensión formal de la opción de compra.

Transcurrido el tiempo y sin poder ejercer la opción de compra, el recurrido notificó su deseo de rescindir el referido contrato y solicitó la devolución del dinero pagado. Así pues, el 1 de diciembre de 2010, el recurrido presentó demanda sobre cobro de dinero y resolución del contrato de opción contra los peticionarios.

Luego de varios incidentes procesales, el 7 de agosto de 2018, el recurrido presentó una solicitud de sentencia sumaria, mediante la cual solicitó la resolución del contrato, la devolución del depósito pagado, intereses, honorarios de abogado, así como una partida por los daños emocionales sufridos y una partida adicional por las ganancias dejadas de percibir. Los peticionarios presentaron su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, alegando que el recurrido no ejerció su derecho de opción a compra dentro del plazo establecido, por lo que no tenía derecho a la devolución del depósito. Finalmente, solicitó que se declarara *no ha lugar* la sentencia sumaria y que se desestimara la reclamación. Subsiguientemente, ambas partes presentaron réplicas y dúplica.

Así las cosas, el 14 de diciembre de 2018, el TPI emitió resolución, notificada el 17 de diciembre de 2018, mediante la cual declaró *No Ha Lugar*, tanto a la solicitud de sentencia sumaria, como a la solicitud de la desestimación de la demanda. Entre sus fundamentos, el foro recurrido concluyó que aún existían controversias sobre hechos materiales que le impedían decretar la sentencia sumariamente.

Inconforme, el 2 de enero de 2019, los peticionarios presentaron una moción de reconsideración, reiterando su solicitud de desestimación. En consecuencia, el 8 de enero de

2019, el TPI determinó y notificó, *No Ha Lugar* a la reconsideración.

En desacuerdo, el 11 de febrero de 2019, los peticionarios presentaron un recurso de *certiorari* y alegaron que el TPI incidió:

> AL NO DESESTIMAR SUMARIAMENTE LA DEMANDA, TODA VEZ QUE LAS DETERMINACIONES DE HECHOS INCONTROVERTIDOS EXPUESTAS EN SU RESOLUCIÓN DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2018 DEMUESTRAN QUE NO EXISTE CONTROVERSIA EN CUANTO AL HECHO DE QUE EL ACUERDO ERA UN CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA.
>
> AL NO DESESTIMAR SUMARIAMENTE LA DEMANDA, TODA VEZ QUE LAS DETERMINACIONES DE HECHOS INCONTROVERTIDOS EXPUESTAS EN SU RESOLUCIÓN DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2018 DEMUESTRAN QUE EL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA NO ESTABA SUJETO A CONDICIÓN ALGUNA POR LA PARTE DEMANDADA.
>
> AL NO DESESTIMAR SUMARIAMENTE LA DEMANDA, TODA VEZ QUE LAS DETERMINACIONES DE HECHOS INCONTROVERTIDOS EXPUESTAS EN SU RESOLUCIÓN DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2018 DEMUESTRAN QUE NO EXISTE CONTROVERSIA EN CUANTO AL HECHO DE QUE NO HUBO ACUERDO ENTRE LAS PARTES PARA EXTENDER EL TÉRMINO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA.

El 4 de marzo de 2019, el recurrido presentó su oposición a la expedición del auto de *certiorari*. El 5 de marzo de 2019, los peticionarios presentaron una moción de auxilio de jurisdicción, la cual declaramos *No Ha Lugar*, mediante resolución emitida el 5 de marzo de 2019.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

## **EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS**

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, define la autoridad del Tribunal de Apelaciones para atender y revisar discrecionalmente las resoluciones y órdenes emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, a saber:

> Todo procedimiento de apelación, certiorari, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de

> acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.
>
> El recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. […]

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos planteados mediante el recurso de *certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. La Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*, a saber:

> A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
>
> B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
>
> D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
>
> E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

> F. 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 del litigio.
>
> G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Como vemos, el auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009). Descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005).

Según nos expresó el Tribunal Supremo de Puerto Rico, "el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". García v. Asociación, 165 DPR 311, 321 (2005). A lo cual añadió que, la característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*. En ese sentido, resolvió que "los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción." Meléndez v. CaribbeanInt'l. News, 151 DPR 649, 664-665 (2000). Si la actuación del tribunal *a quo* no está desprovista de una base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien le corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

En el presente caso, el TPI denegó la solicitud de desestimación por la vía sumaria, ya que entendió que aún existen controversias sobre elementos subjetivos comprendidos en la intención contractual de las partes. Es decir, el foro recurrido determinó que aún había controversia sobre si el "Acuerdo" estuvo o no sujeto a condición alguna. Además, expuso que existe controversia sobre si se llevó a cabo o no un nuevo acuerdo para extender el término del contrato de opción a compra y que, de ser así, cuáles fueron sus condiciones.

La determinación del TPI resulta razonable, por lo que no vamos a intervenir con ella. Es evidente que, en este caso, el TPI tiene dudas sobre las obligaciones e intención de las partes al realizar el contrato, hecho que entiende que sólo podrá ser auscultado, mediante la continuación de los procedimientos, salvaguardando a cada una de las partes su día en corte. Resolvemos, pues, que, en ausencia de abuso de discreción, perjuicio, parcialidad o error manifiesto, no intervendremos en la determinación del TPI al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación por entender que la sentencia sumaria no era el mecanismo adecuado para la disposición del caso.

**DICTAMEN**

Por los fundamentos antes expresados, se DENIEGA la expedición del auto de *certiorari* y se mantiene en vigor la resolución recurrida.

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

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