ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VIII

Jesús Manuel Rodríguez Rivera, Nahir Enid Arroyo Bermúdez y la Sociedad Legal de Gananciales Compuesta por ambos RECURRIDOS v. Isidro Sánchez Davis; la Sucesión de Gladys González Vázquez compuesta por Gladys V. Sánchez González PETICIONARIOS	KLCE201501063	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Patillas Caso Núm.: G3CI201200153 Sobre: Incumplimiento de Contrato y Daños

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos.

Brau Ramírez, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de agosto de 2015.

-I-

Los peticionarios son los titulares de tres propiedades inmuebles ubicadas en el Barrio Los Pollos de Patillas, designadas como fincas A, B y C.[1] La finca A tiene una cabida de 22.2861 cuerdas; la finca B tiene una cabida de 5.7710 cuerdas y la finca C tiene una cabida de 10.8912 cuerdas.

Las fincas están gravadas por cuatro hipotecas a favor de los Estados Unidos de América, en particular, a favor del Farm Service Agency del Departamento de

[1] El peticionario Isidro Sánchez Davis estuvo casado con Gladys González Vázquez. La pareja se había divorciado para la fecha de los hechos. La Sra. González falleció luego de la presentación de la demanda. Fue sustituida en el caso por la hija de ambos, Gladys V. Sánchez González.

Agricultura federal. Para la fecha de los hechos, el total de estas deudas ascendía a $177,314.57.

Para el mes de abril de 2005, la parte peticionaria estaba atrasada en el pago de las hipotecas. La deuda existente ascendía a $57,394.64. Para esta fecha, los peticionarios entraron en negociaciones con los esposos recurridos, Jesús Manuel Rodríguez Rivera y Nahir Arroyo Bermúdez, para vender una o más de las propiedades, a fines de poder pagar la deuda con el gobierno federal.

Los recurridos aportaron los $57,394.64 entonces adeudados al Farm Service Agency. El 25 de abril de 2005, a través de la Escritura Núm. 13 otorgada en Guayama ante el Notario Carlos Rodríguez Rivera, las partes otorgaron un Contrato de Promesa de Compraventa. A través de dicho negocio, los peticionarios se comprometieron a vender a la parte recurrida la finca A de 22.2861 cuerdas, por el precio de $138,788.00. Los peticionarios reconocieron haber recibido los $57,394.64 aportados por los recurridos para poner las hipotecas al día. Las partes acordaron que el balance de $81,393.00 sería pagado por los recurridos mediante plazos mensuales equivalentes a lo que correspondía pagar por los peticionarios por las hipotecas de las propiedades.

El párrafo Quinto de la Escritura establecía que la obligación sería exigible cuando "efectivamente se haya pagado a Farm Service la referida suma de ... [$138,788.00] por [los recurridos] o ochenta y dos meses (82) contados desde esta fecha o lo que ocurra primero." Los peticionarios se comprometieron a otorgar la escritura de compraventa "dentro de los

treinta (30) días siguientes a la fecha en que se haya pagado [la] totalidad del precio pactado." Se acordó que la compraventa se haría sujeto a los términos y condiciones que exigiera el Farm Service Agency y a la liberación de las hipotecas.

El párrafo Sexto de la Escritura añadía, en lo pertinente:

> De no conseguirse dentro del término de vigencia de esta opción que Farm Service Agency libere la finca ... de las hipotecas que la gravan, las partes darán por prorrogada esta opción de año en año hasta que ello ocurra y [los peticionarios] puedan otorgar la escritura de compraventa a favor de [los recurridos], sus herederos o sucesores en título y derechos. Mientras aplique la prórroga [los peticionarios] se comprometen a cumplir con los pagos mensuales de las hipotecas a Farm Service Agency hasta la suma de noventa y cuatro mil seiscientos veintinueve dólares con cuarenta y tres centavos ($94,629.43) o el balance que resulte a esa fecha. De verse obligados [los recurridos] a pagar <u>la totalidad</u> de dicha suma por razón de incumplir [los peticionarios] con tres (3) o más mensualidades de las hipotecas se otorgará entonces a favor de [los recurridos] una escritura de DACIÓN EN PAGO o CESIÓN de las dos fincas [B y C]. (Subrayado nuestro).

No existe controversia real sustancial entre las partes en torno a que los recurridos pagaron la totalidad de los $138,788.00 acordados como precio para la finca A. Los recurridos completaron este pago el 11 de agosto de 2011. Durante esta fecha y hasta el presente, los peticionarios han permanecido en posesión de las tres propiedades.

Al momento de completarse el pago del precio de la parcela A, los peticionarios no estaban pagando las hipotecas al Farm Service Agency, contrario a lo acordado en el contrato. Desde el 25 de abril de 2005 hasta el 5 de agosto de 2014, los peticionarios no hicieron pago alguno al gobierno federal por las hipotecas. Según lo acordado en el contrato, los

recurridos se hicieron cargo del pago de las hipotecas.

Al 28 de julio de 2014, el balance de las hipotecas era de $137,299.03, incluyendo los intereses adeudados.

Aunque no han estado pagando las hipotecas, los peticionarios han construido edificaciones en las propiedades. Existe controversia entre las partes en torno a si estas edificaciones fueron levantadas con posterioridad al pago de la finca A.

Al completar el pago del precio de la finca A y asumir el pago de las hipotecas que gravan las otras dos propiedades, los recurridos le reclamaron a los peticionarios que otorgaran las escrituras correspondientes para el traspaso de las propiedades. Los peticionarios, sin embargo, se han negado.

En el 2012, los recurridos instaron la presente acción sobre incumplimiento de contrato contra la parte peticionaria ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Patillas. Solicitaron que se ordenara el otorgamiento de las escrituras y que se les compensara por los daños y perjuicios ocasionados.

Eventualmente, la parte peticionaria contestó la demanda, negó las alegaciones y levantó varias defensas.[2] Entre otras cosas, los peticionarios alegaron que ellos eran constructores de buena fe y que tenían derecho a que se les pagara las estructuras erigidas por ellos en las fincas.

---

[2] Los demandados inicialmente no comparecieron, lo que provocó que los recurridos solicitaran que se les anotara la rebeldía. A solicitud de los peticionarios, el Tribunal les permitió contestar. Según indicado anteriormente, luego de la presentación de la demanda, la Sra. González falleció y fue sustituida por su hija.

Luego de otros trámites, los recurridos presentaron una moción de sentencia sumaria. Le solicitaron al Tribunal que ordenara a los peticionarios otorgar las escrituras para la cesión de las tres propiedades.

Los recurridos se opusieron. Alegaron que ellos no se oponían a la transferencia de la parcela A, pero que la dación en pago de las fincas B y C sólo procedía en caso en que los recurridos pagaran la totalidad de las deudas hipotecarias con la Farm Service Agency, lo que no ha ocurrido.

Luego de otros trámites, el 16 de abril de 2015, el Tribunal de Primera Instancia emitió la resolución recurrida. En su dictamen, el Tribunal concluyó que "[l]os demandados han estado utilizando las fincas para su beneficio ... sin hacer pago alguno a la deuda hipotecaria y continúan poseyendo y disfrutando de las tres (3) fincas, sin pagar la deuda hipotecaria ni traspasar el título de las fincas a los demandantes, según lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa."

El Tribunal expresó que los peticionarios "están en incumplimiento con el 'Contrato de Promesa de Compraventa' establecido con la parte demandante. Habiendo ocurrido las circunstancias previstas en el contrato, le corresponde a la parte demandada otorgar las correspondientes escrituras públicas para traspasar el título de propiedad de las fincas A, B y C a los demandantes y la entrega de l[a]s mism[a]s."

No obstante lo anterior, el Tribunal entendió que existía controversia entre las partes sobre la fecha en que los peticionarios habían construido las

estructuras sobre las propiedades, así como sobre los daños alegadamente sufridos por los recurridos a consecuencia del incumplimiento del contrato. El Tribunal denegó la moción de sentencia sumaria.

La resolución del Tribunal fue incorrectamente notificada a la peticionaria Gladys Sánchez González. El 8 de mayo de 2015, el Tribunal emitió una notificación enmendada.

El 21 de mayo de 2015, la parte peticionaria informó al Tribunal que había hecho un pago de $60,000.00 al Farm Service Agency para ser abonado a la deuda hipotecaria. Junto con su moción, la parte peticionaria acompañó copia del cheque de gerente supuestamente utilizado para hacer el pago informado.[3]

El 26 de mayo de 2015, la parte peticionaria presentó una solicitud de determinaciones adicionales de hecho y de reconsideración.[4]

El 24 de junio de 2015, el Tribunal denegó la moción de la parte peticionaria.

Insatisfechos, los peticionarios acudieron ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, los peticionarios plantean que el Tribunal erró al determinar que ellos están en incumplimiento con el Contrato de Promesa de Venta y al declarar que los recurridos tienen derecho a que se le transfieran las tres propiedades.

---

[3] El cheque sometido tiene fecha del 18 de noviembre de 2014. La parte peticionaria acompañó evidencia de que el cheque fue entregado al Gobierno federal el 21 de noviembre de 2014.

[4] Tratándose de una resolución de naturaleza interlocutoria, la solicitud de determinaciones adicionales de hecho resultaba inoficiosa. U.S. Fire Ins. v. A.E.E., 151 D.P.R. 962, 969-970 (2000). No obstante, los partes también solicitaron reconsideración. Su solicitud de determinaciones de hecho también podía ser considerada en esta calidad. Cf., Soc. de Gananciales v. A.F.F., 108 D.P.R. 644, 646 (1979).

No está claro que la resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia sea revisable. Bajo la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, según se conoce, las resoluciones y órdenes interlocutorias emitidas en casos civiles generalmente no son revisables por vía de *certiorari*, salvo las excepciones enumeradas en la Regla. IG Builders et al v. BBVAPR, 185 D.P.R. 307, 336 (2012). La revisión de este tipo de dictamen debe ser incorporada al recurso de apelación que se presente cuando se emita la sentencia final en el caso. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R. 580, 594-595 (2011).

Aunque la Regla permite la revisión de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, entendemos que ello se refiere más bien a la revisión por la parte afectada por la denegatoria, cuando ésta pudiera haber dispuesto de la controversia.

En el presente caso, la resolución del Tribunal fue favorable a los peticionarios, puesto que se denegó la moción de sentencia sumaria presentada por los recurridos. Aunque el Tribunal hizo otras expresiones en su dictamen, estás constituyen una adjudicación de naturaleza interlocutoria que puede ser reconsiderada en cualquier momento antes de emitirse la sentencia final en el caso. Torres Cruz v. Municipio de San Juan, 103 D.P.R. 217, 122 (1975).

Aún si contáramos con facultad para revisar la actuación del Tribunal de Primera Instancia, estaríamos inclinados a no intervenir en esta etapa. La expedición de un auto de *certiorari*, según se conoce, es discrecional. Entre otros criterios establecidos para la revisión interlocutoria de una

resolución u orden, la Regla 40 de nuestro Reglamento dispone que debe considerarse "[s]i la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración" y "[s]i la expedición del auto y orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio".

En el caso de marras, la consideración de estos criterios nos persuade a no intervenir en esta etapa.

La parte peticionaria plantea que el Tribunal de Primera Instancia expresó equivocadamente que los recurridos tienen derecho a que se les transfieran los predios B y C, a pesar de que ellos no han pagado al Farm Service Agency la totalidad de la hipoteca, lo que es la condición establecida por el contrato para la transferencia de las dos propiedades. Los peticionarios señalan que ellos han pagado $60,000.00 de la deuda hipotecaria, por lo que tienen derecho a retener las propiedades.

El argumento de los peticionarios es razonable, dado el lenguaje del contrato. Hasta donde este Tribunal puede apreciar, los recurridos tienen derecho a que se les transfiera la titularidad de la parcela A, la que han pagado. También tienen derecho a subrogarse en los derechos de la Farm Service Agency, con relación a los pagos de hipoteca realizados por ellos, en exceso del precio de $138,788.00 acordados por la parcela A, o a solicitar el reembolso de dichas sumas. Véanse, 31 L.P.R.A. secs. 3150, 3162; Figueroa Robledo v. Rivera Rosa, 149 D.P.R. 565, 577 (1999); Eastern Sands, Inc. v. Roig Comm. Bank, 140 D.P.R. 703, 713-714 (1996); Bonilla v. Citibank, 116 D.P.R.

705, 708 (1985); Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales, 115 D.P.R. 277, 291 (1984).[5]

No está claro, de otro modo, que los recurridos tengan, como tal, el derecho a recibir las parcelas B y C, sin que hayan completado el pago de la totalidad de la deuda hipotecaria, que fue lo que se acordó en el contrato.

No obstante, entendemos innecesaria nuestra intervención en el caso en esta etapa. Hasta donde podemos apreciar, el Tribunal de Primera Instancia no ha emitido ningún remedio definitivo a favor de la parte recurrida. La resolución del Tribunal no es ejecutable, como tal, hasta tanto se emita y se notifique la sentencia final en el caso. Véase la Regla 46 de Procedimiento Civil; Pueblo v. Hernández Maldonado, 129 D.P.R. 472, 486 (1991). Previo a ello, la parte peticionaria tendrá la oportunidad de formular aquellos planteamientos pertinentes sobre el remedio apropiado a conceder en las circunstancias del caso de autos y a solicitar la corrección de cualquier error por parte del Tribunal de Primera Instancia. De resultar insatisfecha con el dictamen final que se emita, la parte peticionaria podrá acudir a este foro por vía de apelación.

Por los fundamentos expresados, se deniega el auto solicitado.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[5] En este caso, el pago de la hipoteca por los recurridos se hizo con la aprobación de los peticionarios, lo que generalmente daría lugar al derecho a la subrogación, 31 L.P.R.A. sec. 3248.