

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y FAJARDO
PANEL III

ADRIÁN MÉNDEZ
OLIVENCIA, et al

Demandantes-
Peticionarios

Vs.

RAÚL BETANCOURT
PIÑERO, et al

Demandados-
Recurridos

Vs.

PAULSON GROUP,
PAULSON & CO. INC.,
et al.

Terceros Demandados-
Recurridos

KLAN201601246

APELACIÓN acogida
como *CERTIORARI*
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil. Núm.

K AC2014-0813 (807)

Sobre:

INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO;
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de octubre de 2016.

El Sr. Adrián Méndez Olivencia (corredor de bienes raíces), su esposa María E. Godreau Esques y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (peticionarios), nos solicitaron que revoquemos una *Sentencia* emitida el 11 de julio de 2016, con notificación del 13 de julio de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI).

Insatisfechos con la *Sentencia* emitida por el TPI, el 27 de julio de 2016 los peticionarios presentaron una *Moción de Reconsideración* la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante una *Resolución* dictada el 8 de agosto de 2016, con notificación del 16 de agosto de 2016.

Luego de un análisis del expediente y a la luz del derecho aplicable, por recurrir de un dictamen que no es final y al no disponer total ni parcialmente de las controversias ante la consideración del TPI, aunque el recurso se presentó como una apelación, acordamos acogerlo como un *certiorari* y resolvemos denegar su expedición.¹ El caso conservará la clasificación alfanumérica asignada por la Secretaría de este Tribunal.

I.

El 29 de julio de 2013, el Sr. Adrián Méndez Olivencia fue contratado como corredor de bienes raíces por el Sr. Raúl Betancourt Piñero (vendedor) para que gestionara la venta de una propiedad localizada en San Juan, Puerto Rico. Luego de varias comunicaciones por correo electrónico, el 29 de julio de 2013 las partes pactaron lo conversado mediante un contrato escrito. El corredor alegó que como parte del acuerdo, el vendedor se obligó a pagarle la comisión pactada del 3% del precio de venta, una vez vencido los tres meses establecidos por el vendedor si se vendía a un mismo comprador. Además, arguyó que, como parte de las negociaciones, el Sr. Fahad Ghaffar (comprador prospecto) ofreció nueve millones de dólares por la propiedad mientras que el vendedor aspiraba a vender la propiedad en once millones de dólares. Finalmente, el corredor reveló que, luego de pasados los tres meses pactados en el acuerdo, el vendedor continuó las negociaciones con el comprador, a sus espaldas, y que vendió la propiedad en diez millones de dólares.

Como consecuencia de lo antes expresado, el 19 de agosto de 2014 los peticionarios presentaron una *Demanda* en Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero contra el Sr. Raúl Betancourt Piñero, su esposa Mildred Vidal y la Sociedad Legal de

¹ En el acápite de las conclusiones de derecho, se explica detalladamente el razonamiento para acoger el recurso como un *certiorari*.

Bienes Gananciales compuesta por ambos (recurridos). En síntesis, el corredor reclamó la indemnización de los trabajos realizados como corredor de bienes raíces en la venta de la propiedad, le exigió al vendedor la suma pactada en el contrato de corretaje de trescientos mil dólares, y el derecho a ser compensado por el valor del trabajo (*quantum meruit*). Manifestó que actuó de buena fe y bajo el entendido de que trabajaría bajo el 3% de comisión, que suscribió la limitación del contrato de corretaje a tres meses y que presentó la identidad del comprador. El corredor alegó que fue él quien presentó al vendedor y al comprador, y que el vendedor de mala fe y con la intención de no pagarle la comisión pactada, vendió la propiedad al comprador. Destacó que el vendedor pagó una comisión a otro corredor de bienes raíces, el cual resultó ser su nieto político.

No obstante, los recurridos presentaron una *Demanda Contra Tercero* en contra de Paulson Group, Paulson & Co. Inc., Paulson Prv Acquisition Corp., Paulson Prv Acquisition LLC, Earle Hc LLC, Christiansen Real Estate Inc. D/B/A Christiansen Commercial (terceros demandados). Le requirieron el pago de la mitad de la comisión reclamada por el corredor. No obstante, los terceros demandados presentaron, sin someterse a la jurisdicción, una *Moción Solicitando Desestimación al amparo de la Regla 10.2 (6) de Procedimiento Civil*.

Luego de varios trámites procesales, el 11 de julio de 2016, con notificación del 13 de julio de 2016, el TPI emitió una *Sentencia* mediante la cual desestimó la *Demanda* presentada. En la parte dispositiva de su *Sentencia* el TPI señaló, en lo pertinente, que:

“[p]or todo lo cual se desestima la demanda de epígrafe en todas sus partes y ante lo resuelto, no es necesario considerar **ninguna alegación como pendiente** por lo que se dicta *Sentencia* con imposición de costas, gastos y honorarios de abogados en \$2,500”.

Insatisfechos, el 27 de julio de 2016 los peticionarios presentaron una *Moción de Reconsideración* la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante una *Resolución* emitida el 8 de agosto de 2016, con notificación del 16 de agosto de 2016.

Inconformes, el 7 de septiembre de 2016 los peticionarios presentaron un escrito de *Apelación*. Señalaron como único error que:

“[e]rró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda bajo la regla 10.2 (5) cuando los hechos y la evidencia en este caso configuran la causa de acción contractual y/o por quantum meruit y/o por la mala fe del vendedor que impidió que el corredor terminara su trabajo para evitar pagarle una comisión, evitando el tribunal que el demandante tenga su día en corte”.

Examinado el expediente apelativo a la luz del derecho vigente, procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

II.

A. **CERTIORARI**

El recurso de *certiorari* es un “vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior”, de modo que se puedan corregir los errores del Tribunal revisado. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). El elemento distintivo del *certiorari* es que, a diferencia de la apelación, su expedición dependerá de un ejercicio de **discreción** que practicará el Tribunal revisor. *IG Builders et al v. BBVAPR*, supra, pág. 338.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 52.1, contiene los asuntos aptos para la revisión interlocutoria de las órdenes o las resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, mediante el recurso de *certiorari*. *IG Builders et al v.*

BBVAPR, supra, págs. 336-337.² Particularmente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que:

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 evidenciaros, 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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece los siguientes criterios

² Nuestro Tribunal Supremo, en *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 594-595 (2011), explicó que:

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece una clara prohibición a la revisión en *certiorari* de toda resolución u orden interlocutoria, con varias excepciones. La primera excepción comprende el que la revisión interlocutoria se dé en el marco de una solicitud al amparo de la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V., esto es, una solicitud de remedio provisional. La segunda excepción que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece para que el Tribunal de Apelaciones pueda considerar recursos de revisión en *certiorari* de órdenes u resoluciones interlocutorias, es el caso de los *injunctions* u órdenes de entredicho provisional, preliminar o permanente. La tercera excepción se da en el caso de una denegatoria a una moción de carácter dispositivo, por ejemplo, una moción de desestimación, de desistimiento, de sentencia sumaria o de sentencia por las alegaciones.

[...] la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, [...] también exceptúa otras circunstancias como son los casos de relaciones de familia, casos que revistan interés público o situaciones en las que revisar el dictamen evitaría un fracaso irremediable de la justicia. Por último, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, también exceptúa las siguientes resoluciones y órdenes: decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hecho o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, y las *anotaciones de rebeldía*.

que guiarán nuestra discreción³ para la determinación de si expedimos el recurso:

- (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.

Al revisar una determinación de un Tribunal de menor jerarquía, como Tribunal de Apelaciones, tenemos la tarea principal de auscultar si el Tribunal revisado aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso ante sí. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Las conclusiones de derecho del foro revisado son revisables en su totalidad por los Tribunales de Apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 770.

Ahora bien, como regla general, los Tribunales Apelativos no tenemos la facultad de sustituir las determinaciones del foro de instancia con nuestras propias apreciaciones. *Dávila Nieves v.*

³ Sobre la discreción, en *IG Builders et al v. BBVAPR*, supra, pág. 338, el Tribunal Supremo expresó que:

El concepto *discreción* necesariamente implica la facultad de elegir entre diversas opciones. “Sin embargo, en el ámbito judicial, la discreción no debe hacer abstracción del resto del Derecho. ... Es decir, *discreción* es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera.”

Es importante señalar, no obstante, que la discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”. (Citas del original suprimidas).

Meléndez Marín, supra, pág. 771; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). La anterior norma general encuentra su excepción y cede, cuando la parte le demuestre al Tribunal Apelativo que el juzgador de instancia actuó motivado por: 1) pasión, 2) prejuicio, 3) parcialidad, o 4) que incurrió en error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771.

III

De entrada, en este caso, debemos apuntar que no estamos ante una *Sentencia*, según la intituló el TPI. Analizado el expediente, surge que en este caso existe una Demanda Contra Terceros de la cual el Tribunal no ha dispuesto. El TPI se limitó a manifestar, de forma general, que: “[p]or todo lo cual se desestima la demanda de epígrafe en todas sus partes y ante lo resuelto, no es necesario considerar ninguna alegación como pendiente...”. En fin, en este caso no se ha dispuesto, específicamente, de las alegaciones relacionadas a la *Demanda contra Tercero*. Es decir, el TPI no resolvió si desestimaba (sin perjuicio) esas reclamaciones o si esas reclamaciones del pleito ante sí quedarían provisionalmente en suspenso.

Igualmente, en la parte dispositiva de la *Sentencia* el TPI no procedió a explicar a qué parte le correspondía los honorarios de los \$2,000.00 dólares.

Conforme a lo anterior, *parecería* que estamos ante una sentencia parcial, por disponerse solamente de algunas reclamaciones, mas no de otras. Sin embargo, en observancia de nuestro derecho aplicable, así como de su jurisprudencia interpretativa resulta que **no** estamos ante una sentencia parcial, revisable, a través del recurso de apelación. Además, aunque el dictamen se notificó correctamente, mediante el formulario *O.A.T. 704-Notificación de Sentencia*, **el TPI dejó de incluir en la parte dispositiva de su dictamen la totalidad de las palabras**

sacramentales requeridas para que se esté ante una sentencia parcial final, revisable, mediante el recurso de apelación. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 926-927 (2010); *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 544 (2001).

A esos fines, la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 42.3⁴, permite que un Tribunal dicte una sentencia final en cuanto a una o más reclamaciones o partes sin tener que disponer totalmente del pleito o tener que esperar a dictar sentencia sobre la totalidad de las reclamaciones o partes. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, págs. 926-927. Ahora bien, para que se pueda dictar una sentencia de modo parcial, el Tribunal sentenciador, además de notificarlo en el formulario correcto, **tiene** que consignar **expresamente** en su dictamen, independientemente de cómo lo titule, las expresiones sacramentales de: **1) que no hay razón que justifique seguir el pleito sin dictar sentencia con relación a esa parte o reclamación, y 2) que se ordena expresamente que se registre y archive la sentencia dictada.** *Ramos y otros v. Colón y otros*, supra, pág. 544. La importancia de utilizar los anteriores elementos en la sentencia parcial emitida es que únicamente así la sentencia puede advenir final, de modo que una parte, de interesarlo, inste el recurso de apelación. *Ramos y otros v. Colón y otros*, pág. 544. De no hacerse las advertencias sacramentales, “la

⁴ La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, supra, reza:

Cuando un pleito comprenda más de una reclamación, ya sea mediante demanda, reconvención, demanda contra coparte o demanda contra tercero o figuren en él partes múltiples, el tribunal podrá dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones o partes sin disponer de la totalidad del pleito, **siempre que concluya expresamente que no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre tales reclamaciones hasta la resolución total del pleito, y siempre que ordene expresamente que se registre la sentencia.**

Cuando se haga la referida conclusión y orden expresa, la sentencia parcial dictada será final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada, y una vez sea registrada y se archive en autos copia de su notificación, comenzarán a transcurrir en lo que a ella respecta los términos dispuestos en las Reglas 43.1, 47, 48 y 52.2. (Énfasis nuestro).

“sentencia” es, en efecto, una “resolución” interlocutoria que no termina el pleito, y estará sujeta a reconsideración en cualquier momento antes de dictarse la sentencia que adjudique todas las reclamaciones”. *Ramos y otros v. Colón y otros*, pág. 544.

Como hemos apuntado, el TPI notificó correctamente su dictamen en el formulario O.A.T. 704-*Notificación de Sentencia* e incluyó algunas de las expresiones sacramentales respecto que ordenó que se registrara y archivara el dictamen. No obstante, dejó de manifestar que no había razón que justificara dictar sentencia con relación a la reclamación resuelta hasta la solución total del pleito. Al así hacerlo, no indicó qué pasaría con las reclamaciones incluidas en cuanto a la *Demanda Contra Tercero*.

Consecuentemente, por las deficiencias antes señaladas, estamos ante una resolución, la cual debe ser analizada bajo el crisol del recurso de *certiorari*. Al ser ese el caso, vemos que ante las circunstancias particulares de este caso, en el ejercicio de nuestra discreción, debemos denegar la expedición del recurso. *IG Builders et al v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338. En el caso presentado por los peticionarios no están presentes ninguno de los criterios establecidos por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, que justifiquen la expedición del recurso de naturaleza discrecional. Por lo tanto, la etapa en la que se encuentra el procedimiento no es la más propicia para que entremos a considerar los asuntos y la expedición del recurso, lo que ciertamente, **perpetuaría un fraccionamiento indebido del caso** y una dilación indeseable en la solución del pleito. Ello es un asunto que el TPI deberá subsanar, impartándole finalidad a los asuntos que hemos señalado, de modo que las partes, finalmente, puedan ejercer su derecho a apelar, de entenderlo necesario. Regla 40(E), (F) y (G) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Por último, recordamos que la acción de un Tribunal de Apelaciones denegatoria de un recurso de *certiorari*, no prejuzga los méritos del asunto o la cuestión planteada, ya que puede ser reproducido nuevamente mediante el correspondiente recurso de apelación. En consecuencia, la parte afectada por la decisión que finalmente tome el Tribunal de Primera Instancia no queda privada de la oportunidad de hacer ante el foro apelativo los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva el caso. A esos fines, recuérdese que el Tribunal Supremo manifestó que:

“Debe quedar claro que la denegatoria a expedir no implica la ausencia de error en el dictamen, cuya revisión se solicitó, ni constituye una adjudicación en sus méritos. Por el contrario, es corolario del ejercicio de la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de instancia. Ahora bien, la parte afectada por la denegatoria a expedir el auto de *Certiorari*, podrá revisar dicha determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final y ésta resulta adversa para la parte, quien aún estima importante revisarla por entender que ha afectado la decisión del caso. (Notas al calce del original omitidas). *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008)”.

IV

Por los fundamentos expuestos, acogemos el recurso como *certiorari* y denegamos su expedición. Por tanto, es menester aclarar que nuestra negativa a expedir el auto de *certiorari* no prejuzga los méritos del asunto ni la cuestión planteada, ya que los peticionarios siempre tendrán la oportunidad de reproducir sus planteamientos en un recurso de apelación.

A fin de evitar mayores costos de litigación, se le ordena a la Secretaría del Tribunal de Apelaciones, que desglose a favor de la parte peticionaria las copias de los apéndices.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones