

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL IV

RAFAEL A. SOCORRO
SANTONI, CLAUDIA M.
IZURIETA BERRIOS Y LA
SOCIEDAD DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Recurrida

v.

METRO AVANTI
PROPERTIES, INC.;
ALEJANDRO BRITO; ENID
QUILES DÍAZ; COMPAÑÍA
ASEGURADORA X, Y y Z;
FULANO DE TAL Y SUTANA
DE TAL Y LA SOCIEDAD DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Peticionaria

KLCE201700336

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala
Superior de San Juan

Civil Núm.:
K AC2016-0832

Sobre:
Daños por
incumplimiento de
contrato.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de marzo de 2017.

La peticionaria Metro Avanti Properties, Inc., presentó el 27 de febrero de 2017 este recurso de *certiorari* para revisar la determinación judicial que denegó la solicitud de desestimación de la demanda que instara en su contra el señor Rafael A. Socorro Santoni, su esposa Claudia M. Izurieta Berríos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

El dictamen judicial aludido se da en el contexto de un litigio entre las partes relacionado a la presunta negativa injustificada y contraria a derecho de Metro Avanti Properties, Inc., de vender una propiedad inmueble a dicho matrimonio, tras resolver el contrato uniforme de compraventa suscrito entre estos. De una parte, Metro Avanti Properties, Inc., adujo que la resolución del contrato uniforme de compraventa estuvo predicada en su facultad de darlo

por terminado “en la eventualidad de los demandantes/compradores no califiquen para el financiamiento para adquirir la Unidad de Vivienda.”¹ Esta hizo énfasis en que los compradores no cualificaron en dos (2) ocasiones para obtener el financiamiento necesario para adquirir la propiedad. Sin embargo, tras la terminación del aludido contrato, estos informaron que podían entonces comprar la vivienda en efectivo y acreditaron un cheque bancario de gerente por el precio de compraventa. Por lo tanto, Metro Avanti Properties, Inc., razonó que procede la desestimación de la demanda por cuanto deja de exponer hechos que den lugar a la concesión de un remedio.²

En cambio, el matrimonio Socorro-Izurieta en oposición sostuvo que al momento de Metro Avanti Properties, Inc., dar por terminado el contrato no estaba en posición de entregar aún la unidad de vivienda que motiva el contrato entre las partes. Plantearon que a la propiedad todavía le faltaba el permiso de uso, así como la inspección por los compradores, aspectos que no son contingentes, sino necesarios y previos al momento de perfeccionar la compraventa. Asimismo, que el contrato de compraventa es un contrato bilateral, y que como compradores pudieron probar con el cheque de gerente de \$240,000, que estaban en cumplimiento con sus obligaciones contractuales y no se justificaba, de modo alguno, la terminación unilateral del contrato uniforme de compraventa.³

En la *Minuta-Resolución* del 12 de enero de 2017, el tribunal aludió a la denegatoria de la desestimación promovida por Metro Avanti Properties, Inc., durante la vista argumentativa. Además, el foro primario elaboró los hechos pertinentes y materiales y las razones en apoyo a su curso decisorio.

¹ Recurso de *certiorari*, págs. 2-3.

² Véase, *Moción de desestimación*, Apéndice IX al Recurso de *certiorari*, págs. 38-44.

³ Véase, *Moción en oposición a Moción de desestimación*, Apéndice VIII al recurso de *certiorari*, págs. 24-37.

Luego de examinar el recurso de *certiorari*, sí como los documentos que conforman el apéndice, y sin que sea necesaria la comparecencia de los recurridos, denegamos el auto de *certiorari*.

I

El auto de *certiorari* es un recurso que procura que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal de menor jerarquía. Además, la expedición del mismo, como señala la ley, está sujeta a la sana discreción de este Tribunal. *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91-92 (2001). Asimismo, la discreción que debe ejercerse de manera ponderada, y luego de un ejercicio razonado de los intereses judiciales involucrados, pero, sobre todo, su ejercicio debe estar enmarcada en la función judicial de corregir algún error en que haya incurrido el foro de instancia.

Cónsono con ello, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, que modula las instancias en que procede expedir un recurso de *certiorari*, establece así:

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 de este apéndice 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.**

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 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

32 LPRA Ap. V, R. 52.1 (Énfasis nuestro).

Tras una lectura de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, surgen con claridad, aquellas instancias en las que este Tribunal, en el ejercicio de su discreción, podrá expedir el recurso y revisar el dictamen interlocutorio en cuestión. Dicha Regla expone las materias que son susceptibles de ser revisadas mediante el recurso discrecional del *certiorari*, que incluye una denegatoria a una solicitud de desestimación del pleito, entre otros dictámenes dispositivos. Los preceptos establecidos por la Regla limitan la competencia, más no la jurisdicción, de este Foro Apelativo al momento de decidir si expide el auto de *certiorari*, el cual se caracteriza por ser un recurso privilegiado y altamente discrecional. En su consecuencia, expedir el auto de *certiorari* debe ser el resultado de un análisis judicial cauteloso y debe responder a razones de peso en el balance de los intereses involucrados.

A la luz de los criterios anteriores, denegamos el recurso que nos ocupa, aunque, en efecto, este foro apelativo ostenta jurisdicción para entenderlo en sus méritos. Simplemente conforme a la antedicha regla procesal, y otras consideraciones, que discutiremos más adelante, nos abstenemos de ejercer nuestra función revisora.

Nos explicamos.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado, en repetidas ocasiones, que la discreción es el instrumento más poderoso que tienen los jueces en su misión de hacer justicia. *Lugo v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 679, 680 (1981). Asimismo, que en el ámbito del desempeño judicial, la discreción “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”, sino que se entiende como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión Justiciera”. *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). Es decir, que la discreción judicial no se

ejerce en el vacío, sino en el contexto y las circunstancias particulares del caso en cuestión. Más bien, la discreción judicial es un ejercicio razonado para cada caso en su propio contexto particular.

En consideración a lo antes expuesto, es necesario delimitar el alcance de nuestra función revisora como foro apelativo al intervenir, precisamente, con la discreción judicial de los tribunales primarios. Como norma general, este Tribunal no intervendrá con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en aquellos casos en los que exista un grave error que revele una actuación prejuiciada y parcializada, o en los que surja una equivocación en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Como parte del acercamiento ponderado a la cuestión interlocutoria a dirimir, es necesario tener presente otras consideraciones judiciales. Así pues, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, también, guía nuestro discernimiento con el objetivo de que ejerzamos de manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional para evaluar los méritos de los asuntos que nos plantean mediante un recurso de *certiorari*, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Dicha norma procesal identifica otros criterios que debemos tomar en consideración al entender en una solicitud para la expedición de este recurso.

La referida Regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *Certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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 causa 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.

Somos de opinión que estos criterios o guías deben aplicarse al recurso en cuestión de manera integral, no fragmentada, sin menoscabar una razonada discreción judicial y siempre en ánimo de impartir justicia apelativa. En este caso, luego de un análisis sosegado, **no** está presente ninguno de los criterios que establece la Regla 40 de nuestro Reglamento para expedir el auto de *certiorari*. De una lectura de la *Minuta-Resolución* del 12 de enero de 2017 y de la orden interlocutoria, aquí impugnada, surge que el foro primario fue claro y preciso al entender en la solicitud de desestimación. El foro primario al denegar la desestimación solicitada por Metro Avanti Properties, Inc., aplicó de manera correcta su criterio judicial en torno a la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, por cuanto examinó la misma desde el punto de vista más favorable a la parte demandante. De una lectura de las alegaciones es evidente que la reclamación instada contra Metro Avanti concierne a un asunto de naturaleza contractual, y en particular, sobre la intención de las partes ante un presunto incumplimiento de las cláusulas pactadas entre ellas. De tomar como ciertas las alegaciones de la demanda, el tribunal está impedido de dilucidar la veracidad de las mismas. Tampoco podrá admitir alegaciones concluyentes. Siendo así, el caso no debería atenderse sumariamente en esta etapa de los procedimientos, ya

que la parte demandante podría tener una reclamación que justifique un remedio. Por lo tanto, procede que, en este momento, nos abstengamos de expedir el auto solicitado y, así se sostenga el dictamen del Tribunal de Primera Instancia.

También, aclaramos que la denegatoria de expedir el referido auto **no** constituye una adjudicación en los méritos, y responde al ejercicio de la facultad discrecional del Tribunal Apelativo para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de instancia, evitando que se dilate innecesariamente la resolución final del pleito. Véase, *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755-756 (1992). La parte afectada por la denegatoria de expedir el auto en controversia, tiene a su favor el revisar el dictamen final, cuando se resuelva en definitiva la causa de acción por el foro sentenciador. Véanse, *Negrón v. Srio. de Justicia*, supra, a la pág. 93; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, supra. La deferencia al juicio y discreción del foro primario está cimentada en que los foros apelativos no podemos disponer ni manejar el trámite ordinario de los casos que se ventilan ante el Tribunal de Primera Instancia. No existe duda de que dicho foro es el mejor que conoce las particularidades del caso y el que está en mejor posición para tomar las medidas que permitan el adecuado curso hacia la disposición final.

II

Por los fundamentos antes expresados, denegamos expedir el recurso de *certiorari*.

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