

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MATTHEW P. SPACEK

Recurrido

v.

JOWIN S.E.; JOAN
APARTMENTS
CORPORATION; EDWIN
ANTONIO LOUBRIEL
ORTIZ; EDWIN JESÚS
LOUBRIEL LUNA

Peticionarios

KLCE201801253

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

Civil número:
SJ2018CV02702

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Nieves Figueroa.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2018.

Mediante un recurso de *certiorari* comparece el señor Edwin Jesús Loubriel Luna, por derecho propio, y Jowin S.E., Joan Apartments Corporation y Edwin Antonio Loubriel Ortiz por conducto de representación legal (la parte peticionaria) y solicitan la revisión de la resolución que deniega la *Moción de Desestimación* presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se **DENIEGA** la expedición del auto solicitado.

-I-

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El recurso tiene su génesis en una acción legal sobre un incumplimiento de contrato instada por el señor Matthew P. Spacek (la parte promovida) el 27 de abril de 2018 contra el señor Edwin Jesús Loubriel Luna, por derecho propio, y Jowin S. E., Joan Apartments Corporation y Edwin Antonio Loubriel Ortiz (la parte peticionaria). En apretada síntesis, la demanda aduce que, luego de varias negociaciones entre las partes, se perfecciona un contrato de compraventa de una propiedad inmueble localizada en la Calle Krug, Condado, San Juan, Puerto Rico por el precio convenido de \$520,000.00. Durante el proceso de dar seguimiento a la firma del contrato y cierre del negocio, el señor Edwin Jesús Loubriel Luna le informa a la parte promovida que, luego de consultar a su padre, señor Edwin Antonio Loubriel Ortiz, decide no firmar el contrato. Le explica que habían recibido una oferta más alta en mejores términos de parte de un tercero, por lo que se retracta del contrato de compraventa perfeccionado entre las partes. En consecuencia, el señor Matthew P. Spacek reclama que la parte peticionaria había incumplido el contrato perfeccionado y solicita al tribunal que ordene el cumplimiento específico del mismo.

Así las cosas, luego de varios incidentes procesales la parte peticionaria presenta una *Moción de Desestimación*. En la misma, aduce que no hubo contrato perfeccionado, ni suscrito por las partes, ni existe causa de acción alguna sobre el incumplimiento del contrato por lo que, la demanda deja de exponer una causa de acción que justifique la concesión

de un remedio. Plantea, además, que no hubo contrato que la vinculara ya que la parte promovida preparó un borrador de contrato de opción que nunca se perfecciona por no haberse firmado. En fin, la parte peticionaria argumenta que las alegaciones de la demanda no contienen "hechos demostrativos que acrediten el retiro de las negociaciones de los tratos preliminares en forma arbitraria o abusiva".

Oportunamente, la parte promovida presenta la Oposición A Moción De Desestimación. En ésta, sostiene que la solicitud de la parte peticionaria no cumple con el requisito de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, la cual dispone que se deben asumir como ciertos todos los hechos alegados en la demanda. La parte promovida arguye que la parte peticionaria no puede seleccionar qué hechos acepta y qué hechos niega u obvia para sustentar su petición de desestimación de la demanda, puesto que estaría derrotando su propia moción. Aduce, además, que la parte peticionaria copió las alegaciones de la demanda en las cuales se refieren a las negociaciones de las partes sobre el precio de la venta y la aceptación de la oferta de compra, de los cuales se desprende que el contrato de compraventa adquiere vida jurídica mediante la afectación de la oferta por la parte peticionaria antes de que se firmara un contrato de opción.

Finalmente, la parte peticionaria presenta *Réplica A La Oposición A Moción De Desestimación* en la que niegan los argumentos de la parte promovida y plantean que las alegaciones de la demanda son insuficientes para sustentar

que hubo un contrato perfeccionado y que éstas sólo establecen que las partes se encontraban negociando la posibilidad de un contrato de opción.

El Tribunal de Primera Instancia declara **No Ha Lugar** la *Moción de Desestimación*. Inconforme, la parte peticionaria, presenta un recurso de certiorari en el cual adjudica al Tribunal de Primera Instancia la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA COMO CUESTIÓN DE DERECHO AL DENEGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, A BASE DE UN ANÁLISIS PARCIAL DE LAS ALEGACIONES DE LA DEMANDA, A PESAR DE QUE UN EXAMEN DE LA TOTALIDAD DE LAS ALEGACIONES SÓLO PERMITE CONCLUIR QUE LA DEMANDA DEJA DE EXPONER UNA RECLAMACIÓN QUE JUSTIFIQUE LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO.

Antes de comenzar la discusión de los errores alegados, conviene delimitar brevemente el trasfondo normativo aplicable al recurso ante nos.

-II-

El auto de certiorari

El auto de *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar una decisión de un tribunal inferior. Pueblo v. Colón Mendoza, 149 DPR 630, 637 (1999); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913 (2009). Este recurso discrecional, procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo. El recurso de certiorari debe ser utilizado con cautela y solo por razones de peso. Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 DPR 4 (1948). Este recurso, por ser extraordinario, debe ser limitado

a aquellos casos en que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado.

Para poder ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, debemos tomar en consideración algunos criterios esbozados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40. Estos criterios son los siguientes:

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 de los procedimientos 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.

Vale la pena destacar que la denegatoria de un auto de *certiorari*, no prejuzga los méritos del asunto o la cuestión planteada, pudiendo ello 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 este foro los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva el pleito. Núñez Borges v. Pauneto Rivera, 130 DPR 749, (1992).

-III-

Luego de haber evaluado los méritos del caso de epígrafe y analizado los criterios establecidos para la expedición del auto de *certiorari*, concluimos que no se amerita nuestra intervención en este momento. La determinación del Tribunal de Primera Instancia en el caso de autos no constituye un abuso de discreción. Tampoco constituye error en la aplicación de la norma procesal vigente que justifique esta intervención. Por tal razón, debemos abstenernos de intervenir, por lo cual sostendremos su determinación, evitando la dilación de los procedimientos.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados, se DENIEGA la expedición del auto solicitado.

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