

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JOSÉ ALBERTO
DOMÍNGUEZ MORALES

Recurrido

v.

BETZY OLIVIERI
PADILLA y DEYANEIRA
DOMÍNGUEZ OLIVIERI

Peticionarios

KLAN202000066

Apelación,
acogido como
CERTIORARI,
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala Superior
de Bayamón

Civil. Núm.:
CI2018CV00040

Sobre:
INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO;
DAÑOS

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de junio de 2020.

I. Introducción

Comparece la parte peticionaria, compuesta por Betzy Olivieri Padilla y su hija Deyaneira Domínguez Olivieri, y solicita la revocación de la sentencia en rebeldía emitida en este caso. Por medio del dictamen recurrido el foro de primera instancia ordenó a la parte peticionaria a cumplir con cierto contrato de opción de compra, y así vender a la parte recurrida, José Alberto Domínguez Morales, un terreno de su propiedad.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Relación de Hechos

La parte recurrida presentó una demanda en contra de la parte peticionaria para exigir el cumplimiento específico de cierto contrato de opción de compraventa suscrito por la segunda con unos terceros. De acuerdo a las alegaciones, la parte recurrida adquirió los derechos de opción de compra de estos terceros suscribientes mediante un acuerdo de cesión. Alegó, además que, la parte peticionaria no ha querido cumplir con el contrato de opción de compra al negarse a vender el inmueble que fuera objeto de los contratos descritos en la demanda.

Superados los acostumbrados rigores procesales, la parte recurrida compareció ante el foro de primera instancia para solicitar una anotación de rebeldía en contra de la parte peticionaria. Adujo haber emplazado conforme a derecho a la parte peticionaria, pero esta no presentó alegaciones responsivas en contra de la demanda dentro del término concedido por las Reglas de Procedimiento Civil. Verificado el asunto, el foro primario precedió a colocar a la parte peticionaria en estado procesal de rebeldía por su falta de comparecencia a los procedimientos.

Transcurrido más de un mes de la anotación de rebeldía, la parte recurrida compareció nuevamente y solicitó al tribunal una sentencia en rebeldía en contra de la parte peticionaria. Así, la primera instancia judicial emitió la sentencia en rebeldía,

en el dictamen incluyó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Las co-demandadas BETZY OLIVIERI PADILLA y DEYANEIRA DOMINGUEZ OLIVIERI, son dueñas en pleno dominio de la propiedad inmueble que se describe a continuación:

---RÚSTICA: Situada en el Barrio Toro Negro, de la municipalidad de Ciales, Puerto Rico, con una cabida superficial de 19.00 cuerdas de terreno. En lindes por el NORTE, con carretera estatal PR 144, por el SUR, con Jaime Domínguez, por el ESTE, con William Domínguez y por el OESTE, con José Doel Domínguez.

---Consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección de Manatí, Puerto Rico, bajo el número de FINCA 10686.

---Presentada para su inscripción a nombre de las co-demandadas BETZY OLIVIERI PADILLA y DEYANEIRA DOMINGUEZ OLIVIERI, al ASIENTO 2019-039311-MA01.

2. La propiedad se encuentra afecta, según su historial registral, a un gravamen hipotecario a favor de DORAL MORTGAGE CORPORATION, por la suma principal de CINCUENTA MIL DOLARES (\$50,000.00), intereses al 9% anual, según se relaciona en la escritura pública #124, otorgada el día 28 de febrero de 1998, ante el notario público, ERIC HERNANDEZ.
3. Las co-demandadas BETZY OLIVIERI PADILLA y DEYANEIRA DOMINGUEZ OLIVIERI, otorgaron a favor de los co-demandados NESTOR W. TORRES ROBLES, su esposa JANE DOE y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta; y HERIBERTO TORRES ROBLES, su esposa MARY DOE y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, un contrato de opción de compra mediante el cual, se comprometían a vender la antes descrita propiedad por el precio de OCHENTA MIL DOLARES (\$80,000.00), dentro del cual, estaba incluida el pago de la deuda o préstamo al cual se encuentra afecta la propiedad a favor de Doral Mortgage Corporation, con un balance de CUARENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$45,000.00); y el término acordado para el ejercicio de la referida opción fue un (1) año, computado a partir del 23 de agosto de 2016. El referido contrato fue notarizado ante el notario público LUIS FELIPE AVILES COLON, el día 23 de agosto

de 2016, autenticado bajo el testimonio #1868.

4. Los co-demandados NESTOR W. TORRES ROBLES, su esposa JANE DOE y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta; y HERIBERTO TORRES ROBLES, su esposa MARY DOE y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, cedieron a favor de la parte demandante JOSE ALBERTO DOMINGUEZ MORALES, todos los derechos y acciones que poseían éstos en relación al contrato de opción de compra al que ese ha hecho referencia, de cuya cesión tuvo conocimiento personal la parte co-demandada BETZY OLIVIERI PADILLA y DEYANEIRA DOMINGUEZ OLIVIERI.
5. La parte demandante interesando la ejecución de sus derechos adquiridos en cuanto al contrato de opción de compra que le fuera cedido por los co-demandados NESTOR W. TORRES ROBLES, su esposa JANE DOE y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta; y HERIBERTO TORRES ROBLES, su esposa MARY DOE y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, ha realizado gestiones con las co-demandadas BETZY OLIVIERI PADILLA y DEYANEIRA DOMINGUEZ OLIVIERI, pero éstas se han negado a cumplir con lo acordado y a otorgar las correspondiente escrituras públicas bajo los términos u y condiciones estipulados.
6. La parte demandante interesa adquirir la propiedad anteriormente descrita y objeto de la controversia y está en disposición de cumplir con todas y cada una de las obligaciones correspondiente a los optantes en el contrato de opción de compra suscrito el día 23 de agosto de 2016.

El foro primario concluyó que la parte recurrida adquirió de terceros el derecho de optar por la compra del inmueble descrito en las determinaciones de hechos según los términos acordados en el contrato de opción a compra. En virtud de ello declaró "ha lugar" la demanda, y ordenó a la parte peticionaria a "cumplir con las obligaciones asumidas por éstas en el contrato de opción de compra conforme a los términos del mismo".

A petición de la parte recurrida el 30 de septiembre de 2019 el tribunal notificó un "Mandamiento sobre embargo" mediante el cual ordenó a la Registradora de la Propiedad de Manatí a anotar la sentencia en el asiento correspondiente al inmueble descrito en la determinación de hecho número uno y posteriormente ordenó la ejecución de la sentencia.

El 5 de noviembre de 2019 la parte peticionaria presentó una "Una moción urgente para solicitar relevo de sentencia". En el escrito la parte peticionaria alertó al tribunal sobre el hecho de que, al momento de suscribirse el contrato de opción de compra Deyaneira Domínguez Olivieri era menor de edad y que, Betzy Olivieri Padilla no solicitó autorización judicial antes de suscribir el contrato.

Como segunda razón para el relevo argumentó sobre la improcedencia de la sentencia dictada en virtud de las propias alegaciones de la parte recurrida. Este último alegó haber adquirido el derecho de compra mediante un contrato de cesión firmado en el mes de noviembre de 2017, mientras que, el contrato de opción de compra fue firmado el 23 de agosto de 2017 con un plazo de efectividad de solo un año, según surge del propio acuerdo. El tribunal denegó la petición de relevo.

La parte peticionaria presentó una moción de reconsideración a la anterior orden. En el escrito

de reconsideración reiteró sus anteriores argumentos y anejó al escrito una copia del contrato de opción a compra, y una copia del certificado de nacimiento de Deyaneira Domínguez Olivieri. El documento confirma que a la fecha de la firma del contrato de opción esta última contaba solo con veinte años de edad. No obstante, el tribunal denegó la reconsideración solicitada.

Todavía inconforme comparece la parte peticionaria para solicitar el relevo de la sentencia en rebeldía por los motivos esgrimidos en sus escritos de relevo de sentencia y de reconsideración. Examinado el expediente acogimos la apelación presentada por la parte peticionaria como un *certiorari*, pero mantuvimos su clasificación alfanumérica por motivos de economía procesal.¹ La parte recurrida no compareció mediante alegato escrito dentro del término reglamentario establecido. Consecuentemente resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

Hemos examinado cuidadosamente el contenido del expediente para este recurso y deliberado los méritos de este recurso entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

III. Derecho Aplicable

A. El Relevo de Sentencia

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil de Puerto

¹ Véase, Resolución del 23 de enero de 2020.

Rico, 32 LPRA Ap. V, 49.2, reconoce la facultad inherente de los tribunales para dejar sin efecto una sentencia u orden mediante justa causa y reconsiderar un asunto en litigio. La referida regla establece las siguientes circunstancias y condiciones para que proceda utilizar el mecanismo de relevo de sentencia:

(a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;

(b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;

(c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado "intrínseco" y el también llamado "extrínseco"), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;

(d) **nulidad de la sentencia;**

(e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o

(f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

(énfasis nuestro).

Mediante esta regla, los tribunales pueden dejar sin efecto una sentencia, orden o procedimiento por causa justificada. Piazza v. Isla del Río, Inc., 158 DPR 440, 448 (2003); Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz, 106 DPR 445, 449 (1977). Este tipo de solicitud tiene que presentarse dentro de los seis meses siguientes al archivo y notificación de la sentencia, salvo cuando exista fraude o nulidad, para los que no hay término. Figueroa v. Banco de San Juan, 108 DPR 680, 688 (1979). "Este remedio

permite hacer un balance entre dos intereses en conflicto: de una parte, que toda litigación sea concluida y tenga finalidad; y de otra, que en todo caso se haga justicia". Náter v. Ramos, 162 DPR 616, 624 (2004); Piazza v. Isla del Río, Inc., *supra*, a la pág. 448.

La reapertura no constituye una facultad judicial absoluta, porque a esta se contrapone la necesidad de certeza y estabilidad en los procedimientos judiciales y que se eviten demoras innecesarias en el trámite. Les compete a los tribunales establecer un balance adecuado entre ambos intereses. Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc., 117 DPR 807, 818 (1986); Fine Art Wallpaper v. Wolff, 102 DPR 451, 457-458 (1974); Ríos v. Tribunal Superior, 102 DPR 793, 794 (1974).

El término de seis meses para la presentación de la moción de relevo de sentencia es fatal. Náter v. Ramos, *supra*, pág. 625. Las determinaciones judiciales que son finales y firmes no pueden estar sujetas a alteraciones por tiempo indefinido. Por tanto, "es categórica en cuanto a que debe presentarse dentro de un término razonable pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses...". Sánchez Ramos v. Troche Toro, 111 DPR 155, 157 (1981); Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño, 143 DPR 314, 328 (1997).

Es importante señalar que antes de dejar sin efecto una sentencia, los tribunales deben

determinar si bajo las circunstancias específicas del caso, existen razones que justifiquen la concesión de tal remedio. Véanse, Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez, 123 DPR 294 (1989); Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc., 117 DPR 807 (1986). Previo a dejar sin efecto una sentencia, el tribunal deberá tomar en consideración algunos factores inherentes a la Regla 49.2, *supra*, como: (a) si el peticionario tiene una buena defensa en sus méritos; (b) el tiempo que media entre la sentencia y la solicitud de relevo; (c) el grado de perjuicio que pueda ocasionarle a la otra parte la concesión del referido relevo; (d) el perjuicio, si alguno, que sufriría la parte promovente si el tribunal no concede el remedio solicitado y (e) si el promovente de la solicitud ha sido diligente en la tramitación de su caso. Véanse, Reyes Díaz v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 155 DPR 799 (2001); Pardo v. Sucn. Stella, 145 DPR 816 (1998); Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp., 120 DPR 283 (1988).

Es de naturaleza discrecional la decisión de relevar a una parte de los efectos de una sentencia u orden, salvo en casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha. Náter v. Ramos, *supra*, pág. 624; Rivera v. Algarín, 159 DPR 482, 490 (2003).

Es importante destacar que no debe hablarse de relevo de una sentencia nula, pues una sentencia nula es inexistente. Si la sentencia es nula, el tribunal está obligado a declararla nula. Véase,

Montañez Rivera v. Policía de P.R., 150 DPR 917 (2000). En ese sentido, el plazo de seis meses que establece la citada regla es inoperante ante una sentencia nula. *Id.*, pág. 921-922.

B. La discreción judicial

La discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces en su misión de hacer justicia. Rodríguez v. Pérez, 161 DPR 637, 651 (2004); Banco Metropolitano v. Berríos, 110 DPR 721, 725 (1981). La discreción se nutre "de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna". Pueblo v. Hernández García, 186 DPR 656, 684 (2012); HIETel v. PRTC, 182 DPR 451, 459 (2011). Asimismo, "no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla, 144 DPR 651, 658 (1997).

En Pueblo v. Rivera Santiago, 176 DPR 559, 580 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*: cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en

cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente.

En el contexto de esa doctrina, es norma reiterada que este foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad". Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp., 184 DPR 689, 709 (2012); Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729, 745 (1986).

IV. Aplicación del Derecho a los Hechos

Es norma claramente establecida que cualquier transacción que involucre bienes de menores que exceda los \$2,000 requiere autorización judicial. Véase, Artículo 159 del Código Civil, 31 LPRA sec. 616.² El ejercicio de la patria potestad no autoriza al padre ni a la madre a enajenar o gravar bienes inmuebles de clase alguna, o muebles cuyo valor exceda de \$2,000, pertenecientes al hijo menor de edad, y que estén bajo la administración de aquellos, sin previa autorización de la sala del Tribunal Primera Instancia del lugar en que los bienes radiquen, previa comprobación de la necesidad o utilidad de la enajenación o el gravamen, y de acuerdo con lo dispuesto en el Código de

² El primer párrafo del artículo lee: "El ejercicio de la patria potestad no autoriza a ninguno de los padres para enajenar o gravar bienes inmuebles de clase alguna, o muebles cuyo valor exceda de dos mil dólares (\$2,000), pertenecientes al hijo, y que estén bajo la administración de ambos o de cualquiera de ellos, sin previa autorización de la Sala del Tribunal de Primera Instancia en que los bienes radiquen, previa comprobación de la necesidad o utilidad de la enajenación o del gravamen, y de acuerdo con lo dispuesto en la ley referente a procedimientos legales especiales".

Enjuiciamiento Civil referente a los "actos o contratos que se refieren a la guarda de dicho menor o incapaz y de sus bienes". Artículo 614 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2721; In re Rodríguez Cora, 193 DPR 447, 456 (2015); Zayas v. Rexach Const. Co., Inc., 103 DPR 190, 192 (1974).

Ahora bien, la base de regulación de los actos dispositivos sobre bienes de los hijos menores de edad no emancipados está en el Artículo 1211 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3376, al exponer que "ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal". Ferré v. Registrador, 109 DPR 148, 153 (1979). Esto significa que, inicialmente un contrato otorgado a nombre de un menor sin haber obtenido antes la autorización judicial, es nulo, pero puede ser convalidado, confirmado, reconocido o ratificado por la persona a nombre de quien se contrató al llegar este a la mayoría de edad. Santos Green v. Cruz, 100 DPR 9, 16 (1971).

En el caso que nos ocupa la prohibición impedía la venta del terreno por vía del contrato de opción de compra suscrito por Betzy Olivieri Padilla sin la debida supervisión del tribunal de los intereses de Deyaneira Domínguez Olivieri menor de edad a la fecha de firmarse el contrato, y por tanto, incapaz de consentir al contrato firmado por su progenitora. Tampoco encontramos nada en el expediente que nos permita siquiera inferir que Deyaneira al advenir

mayor de edad confirmó o ratificó el contrato de opción firmado por su madre.

Inclusive de haberse ratificado el contrato de opción habría que recurrir a la cláusula número tres del acuerdo, esta expone que “[e]l término del presente contrato de opción de compra es de un (1) año, partir de la fecha de la firma del mismo”. El contrato fue firmado el 23 de agosto de 2016, y según la alegación número nueve en la demanda, los optantes originales cedieron a favor de la parte recurrida el derecho de opción de compra de la propiedad inmueble “en el mes de noviembre de 2016”. Consecuentemente, a la fecha de ese nuevo acuerdo, el contrato de opción había expirado y no tenía validez jurídica.³ El tribunal erró al no tomar en cuenta estos hechos materiales al emitir la sentencia recurrida. Pueblo v. Rivera Santiago, *supra*, pág. 580.

Es por estas razones que, al momento de adquirir el derecho de opción de compra la parte recurrida recibió un contrato de opción radicalmente nulo. Un contrato es radicalmente nulo cuando carece de alguno de los elementos esenciales para su validez, entre ellos el consentimiento de los contratantes, y también cuando contraviene el orden público.

³ En el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3471. También, que, a partir del perfeccionamiento de un contrato, las partes quedan obligadas al cumplimiento de lo expresamente pactado y a las consecuencias que se deriven del mismo, ello conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375.

Artículo 1206 y 1213 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3391 y 3372.⁴ Todo contrato nulo, es inexistente en derecho y no puede ser objeto de confirmación. Ríos v. Municipio Isabela, 159 DPR 839, 848 (2003). En consecuencia, erró el Tribunal de Primera Instancia al confirmar un contrato nulo.

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, provee un mecanismo post sentencia para impedir que se vean frustrados los fines de la justicia mediante tecnicismos y sofisticaciones. Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz, *supra*, pág. 449. Este remedio permite al tribunal hacer un balance entre dos intereses en conflicto: de una parte, que toda litigación sea concluida y tenga finalidad, y de otra parte, que en todo caso se haga justicia. Náter v. Ramos, *supra*, pág. 624.

Igualmente, al resolver una moción de relevo de sentencia el tribunal debe hacer un análisis y balance racional y justiciero de todo el expediente para determinar si bajo las circunstancias específicas del caso "no sería equitativo que la sentencia continuara en vigor" o existe "[c]ualquier... razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia".

⁴Según el Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico "[l]os contratos existen desde que una o varias personas consienten a obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio". 31 LPRA sec. 3371. Ahora, para que el contrato sea válido, será necesario que reúna los siguientes requisitos: (a) el consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto; y (c) causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc., 117 DPR 807, 817 (1986).

Es nuestro parecer que el foro de primera instancia debió conceder el remedio solicitado por la parte peticionaria pues, como vimos, existen razones que justifican el relevo de la sentencia recurrida. Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez, *supra*, 299. Primero, el contrato de opción de compra carecía del consentimiento válido de Deyaneira codueña del inmueble objeto del acuerdo porque no fue ratificado por ella cuando cumplió veintiún años de edad. Añada la fecha de caducidad del contrato que solo concedió un año de eficacia jurídica al acuerdo de opción, y cuando la parte recurrida dice haber obtenido el derecho de opción el contrato de opción de compra había expirado.

En definitiva, no sería equitativo que la sentencia recurrida continúe en vigor al imponer a la parte peticionaria el cumplimiento de un contrato nulo, sin eficacia jurídica. Reyes v. E.L.A. et al., 155 DPR 799, 809 (2001).

En vista de que la parte peticionaria adujo una buena defensa, la nulidad del contrato de opción de compra, además de la injusticia representada exigir el cumplimiento específico de una obligación sin base en derecho, procede revocar la sentencia y conceder el remedio solicitado por la parte peticionaria. García Colón v. Sucn. González, 178 DPR 527, 540-541 (2010).

V. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, *expedimos* el recurso de *certiorari* solicitado, *revocamos* la sentencia en rebeldía emitida en este caso, *desestimamos* la demanda promovida por la parte recurrida, y *dejamos* sin efecto la orden de ejecución de sentencia, y el mandamiento de embargo expedido por el foro recurrido.

También *ordenamos* a la Registradora de la Propiedad de Manatí a que elimine la anotación de sentencia del asiento correspondiente al inmueble objeto de este litigio.

Por último, *ordenamos* a la Secretaria de este tribunal a notificar copia de esta sentencia a la Registradora de la Propiedad de Manatí para que la funcionaria pueda cumplir con nuestro mandato.

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