

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

RINCON BROS 3 OZF, LLC,

Apelante,

v.

RICHARD M. WESTON t/c/c

RICHARD MICHAEL

WESTON URSOPERNICE

t/c/c RICHARD MICHAEL

WESTON; CHERYL MOY

GOON YEE t/c/c CHERYL

MOY GOOY YEE t/c/c

CHERYL MOY WESTON, y

la sociedad legal de bienes

gananciales compuesta por

ambos,

Apelada.

KLAN202100830

**APELACIÓN acogida
como un CERTIORARI**
procedente de la Región
Judicial de Aguadilla,
Sala Superior de
Aguada.

Civil núm.:
AU2021CV00146.

Sobre:
incumplimiento de
contractual;
cumplimiento específico.

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, la jueza Álvarez Esnard y la jueza Romero García¹.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2022.

El 18 de octubre de 2021, Rincón Bros 3 OZF, LLC (Rincón Bros) instó el presente recurso de apelación. En este, nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida el 10 de agosto de 2021, notificada el 12 de agosto de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró **sin lugar** la solicitud de desestimación presentada por el codemandado, el señor Richard M. Weston.

El 27 de agosto de 2021, Rincón Bros presentó una moción de reconsideración de la *Resolución*. El 15 de septiembre de 2021, notificada el día siguiente, el foro recurrido la declaró sin lugar.

De entrada, debemos subrayar que el recurso instado no constituye una apelación, sino un recurso discrecional de *certiorari*. Ello, pues lo que

¹ Mediante la Orden Administrativa Núm. OATA-2022-001 se designó a la Hon. Giselle Romero García, en sustitución del Hon. Héctor J. Vázquez Santisteban, por este haberse acogido al retiro.

se pretende revisar es una orden interlocutoria dictada por el foro primario, en la que denegó una solicitud de desestimación instada al amparo de la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil². Por lo tanto, acogemos este recurso como un recurso de *certiorari*, aunque mantenemos el alfanumérico asignado por la Secretaría de este Tribunal.

La controversia ante nuestra consideración se limita a determinar si el foro primario actuó correctamente al emitir una *Resolución* en la que convirtió una solicitud de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil en una solicitud de sentencia sumaria. Mediante dicho proceder, el foro recurrido denegó el pedido de desestimación presentado por el señor Weston, sin embargo, dispuso sumariamente de la causa de acción presentada por Rincón Bros sobre cumplimiento específico de un contrato de opción a venta.

Adelantamos que el foro primario erró, por lo que este Tribunal concluye que procede expedir el auto y revocar la *Resolución* del 10 de agosto de 2021. Veamos.

I

El 29 de marzo de 2021, Rincón Bros 3 OZF, LLC, presentó una *Demanda* sobre incumplimiento contractual y cumplimiento específico de contrato en contra del señor Richard M. Weston, la señora Cheryl Moy Goon Yee y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (parte recurrida)³. En ella, adujo que, el 15 de enero de 2021, las partes litigantes habían suscrito un contrato titulado *Real Estate Purchase Agreement*. Mediante este, Rincón Bros compraría a la parte recurrida una

² El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que una **resolución** es un dictamen que pone fin a un incidente en un proceso judicial, respecto al procedimiento o a los derechos y las obligaciones de algún litigante o en cuanto a algún aspecto de la reclamación o reclamaciones que se están dilucidando en el proceso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008). Las resoluciones, distinto a una sentencia, son revisables mediante *certiorari*. *Id.* El Tribunal Supremo también ha resuelto reiteradamente que, si un tribunal dicta una resolución, pero ésta verdaderamente pone fin a todas las controversias entre las partes, se constituye en una sentencia final de la cual puede interponerse recurso de apelación. *U.S. Fire Ins. Co. v. Autoridad de Energía Eléctrica*, 151 DPR 962, 967 (2000). Adelantamos que esta no es la situación ante nuestra consideración, pues el foro primario no dio estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3, sobre sentencias parciales.

³ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-8.

propiedad ubicada en el municipio de Rincón, por la cantidad de \$700,000.00. Rincón Bros sostuvo que la parte recurrida se había negado a vender la propiedad según pactado. En consecuencia, solicitó al tribunal que ordenara el cumplimiento específico del contrato de opción, más el pago de las costas, gastos y honorarios de abogado.

Luego de varios trámites procesales, el 8 de julio de 2021, el señor Weston no contestó la demanda, sino que presentó una *Moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil*⁴. En ella, propuso la existencia de 18 hechos que, a su entender, no estaban en controversia y adjuntó la documentación relacionada. En específico, adujo que el contrato pactado era uno de opción y que el mismo venció el 26 de febrero de 2021, sin que Rincón Bros ejerciera oportunamente su derecho a comprar la propiedad. Aseveró que el contrato no fue modificado y que, con posterioridad a su fecha de vencimiento, Rincón Bros se limitó a llevar a cabo nuevas negociaciones para gestionar la compra de la propiedad. Arguyó que, una vez vencido el término del contrato de opción, Rincón Bros estaba impedido de reclamar su cumplimiento específico y él ya no estaba obligado a vender la propiedad. En consecuencia, solicitó la desestimación de la demanda por entender que ya no existía un contrato vigente entre las partes, por lo que la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio.

Por su parte, el 23 de julio de 2021, Rincón Bros presentó su *Oposición a moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil*⁵. Adujo que el contrato objeto del pleito era de compraventa, y que el señor Weston modificó sus términos y accedió a continuar con la transacción de la compraventa luego de culminada la vigencia del contrato. Reiteró que la transacción no pudo concretarse porque el señor Weston decidió cambiar los términos del contrato. En consecuencia, reafirmó que tenía derecho a exigir el cumplimiento de lo

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 110-120.

⁵ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 144-159.

pactado y argumentó que la demanda si exponía una causa de acción que justificaba la concesión de un remedio.

Así las cosas, el 10 de agosto de 2021, notificada el 12 de agosto de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* en la cual determinó que existían **24 hechos que no estaban en controversia**⁶. En primer lugar, **el tribunal determinó que la solicitud de desestimación presentada por el señor Weston resultaba improcedente y que Rincón Bros carecía del derecho a exigir el cumplimiento específico de la obligación, pues no había ejercido su derecho de opción a compra mientras el contrato original estuvo vigente.**

El foro primario aclaró que lo anterior no significaba que Rincón Bros quedara desprovisto de un remedio. Explicó que el Art. 1272 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9882, contemplaba el resarcimiento de los gastos incurridos para celebrar el contrato, así como los daños sufridos por la parte que confió en la celebración válida del contrato. En consecuencia, el foro recurrido ordenó a la parte recurrida que presentara su alegación responsiva en un término de 20 días y decretó que se diera paso al descubrimiento de prueba, a los únicos fines de dilucidar los daños que Rincón Bros presuntamente había sufrido.

El 25 de agosto de 2021, Rincón Bros presentó una *Moción informativa en torno a resolución del 12 de agosto de 2021*⁷. En ella, informó que advino en conocimiento de prueba adicional que demostraba que Rincón Bros sí había solicitado el cumplimiento específico del contrato previo a que el mismo expirara. Por tal razón, notificó que presentaría una demanda enmendada, a la luz de que, a esa fecha, la parte recurrida no había presentado su alegación responsiva. Así, en la misma fecha, Rincón Bros presentó su *Demanda Enmendada*⁸.

⁶ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 162-172. Las determinaciones de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales el foro primario determinó que no existía controversia se basaron en la demanda y sus anejos, y en las alegaciones presentadas por Rincón Bros en su oposición a la solicitud de desestimación.

⁷ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 181-183.

⁸ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 184-195.

Luego, el 27 de agosto de 2021, Rincón Bros presentó una *Moción de reconsideración de resolución y de orden*⁹. Entre otras cosas, solicitó al tribunal que reconsiderara parcialmente la resolución emitida el 10 de agosto de 2021, por entender que sí había exigido el cumplimiento específico del contrato originalmente pactado, previo a su expiración. Argumentó que, a la luz de ello, sí ostentaba el derecho a exigir el cumplimiento específico del contrato, y no solo los daños precontractuales por las negociaciones fallidas de un segundo contrato que nunca se llegó a suscribir.

El 2 de septiembre de 2021, la parte recurrida presentó su *Contestación a Demanda*¹⁰. En esencia, alegó que el contrato en controversia era uno de opción y que Rincón Bros obvió ejercer su derecho de opción a compra en el término estipulado. Adujo que Rincón Bros cambió unilateralmente los términos del contrato de opción, a sabiendas de que el señor Weston contaba con un poder específico concedido por la señora Goon Yee, que indicaba los términos y condiciones a los cuales ella había prestado su consentimiento. Reiteró que el contrato de opción había vencido el **28 de febrero de 2021**, y que, con posterioridad a esa fecha, solo mediaron negociaciones para un nuevo contrato que no se materializó.

Posteriormente, el 14 de septiembre de 2021, la parte recurrida también presentó su *Réplica a la moción de reconsideración radicada por la parte demandante*¹¹. Planteó que Rincón Bros no había realizado gestión alguna para otorgar el contrato de compraventa dentro de la vigencia del contrato de opción. También, adujo que la prueba documental que Rincón Bros había adjuntado a su demanda enmendada no evidenciaba qué gestiones, si alguna, había llevado a cabo para finiquitar el contrato de compraventa durante la vigencia de la opción. Por tanto, solicitó al tribunal que declarara sin lugar la solicitud de reconsideración.

⁹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 212-222.

¹⁰ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 223-229.

¹¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 235-240.

El 15 de septiembre de 2021, notificada al día siguiente, el foro primario denegó la solicitud de reconsideración presentada por Rincón Bros¹². Reiteró que Rincón Bros no exigió el cumplimiento específico del contrato durante el término de su vigencia. Además, concluyó que la prueba documental presentada por Rincón Bros había demostrado que las partes litigantes habían entrado en nuevas negociaciones, que no surtieron efecto. En consecuencia, también declaró sin lugar la enmienda a la demanda presentada por Rincón Bros.

Inconforme, Rincón Bros instó este recurso de apelación el 18 de octubre de 2021. En su recurso, Rincón Bros apuntó la comisión de los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al determinar que Rincón Bros no tiene derecho a exigir el cumplimiento específico del contrato por no haberlo exigido previo a su expiración y, aun así, Rincón Bros sí lo hizo.
- B. Erró el TPI al acoger la moción de desestimación como una de sentencia sumaria y así disponer de la cuestión litigiosa sumariamente en la etapa tan temprana de los procedimientos sin conducir descubrimiento de prueba.

En esencia, Rincón Bros argumentó que el foro primario había errado al concluir que carecía del derecho a exigir el cumplimiento específico del contrato de opción por razón de no haberlo exigido dentro del término de su vigencia. Planteó que en nuestro ordenamiento jurídico no se requiere exigir el cumplimiento de una obligación previo a su expiración para poder exigir su cumplimiento en los tribunales. Aseveró que, incluso, había sometido prueba a los efectos de que sí había exigido el cumplimiento específico del contrato previo a su expiración.

Además, argumentó que el tribunal había errado al acoger la moción de desestimación presentada por el señor Weston como una de sentencia sumaria, y de esa forma disponer sumariamente de la causa de acción de cumplimiento específico de contrato. Ello, sin darle la oportunidad de oponerse y de conducir un descubrimiento de prueba adecuado, que le hubiera permitido probar las alegaciones de su demanda. Por último,

¹² Véase, apéndice del recurso, a las págs. 243-245.

planteó que la moción de desestimación presentada no podía acogerse como una solicitud de sentencia sumaria, pues en esta no se habían expuesto materias no contenidas en la demanda, como tampoco se habían satisfecho los requisitos de forma exigidos en la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, lo que conllevó que se le privase de la oportunidad de oponerse a la moción conforme lo requiere la Regla 36.

El 22 de noviembre de 2021, la parte recurrida presentó su *Alegato en oposición a escrito de apelación*. Nuevamente, planteó que el contrato suscrito entre las partes era uno de opción y que su fecha de vencimiento era el 28 de febrero de 2021. Argumentó que de la prueba presentada por Rincón Bros no surgía que este hubiese cumplido con su obligación de compra dentro del término de vigencia de la opción. Reiteró que cualquier gestión realizada por Rincón Bros luego del 28 de febrero de 2021, estuvo dirigida a negociar, y no a concretar, un nuevo contrato de compraventa.

Evaluados los escritos de las partes comparecientes y a la luz del derecho aplicable, este Tribunal concluye como sigue.

II

A

Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). El *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Claro está, la discreción para atender un recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional; a decir:

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.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Cual reiterado, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en “un craso abuso de discreción o que el tribunal [haya actuado] con prejuicio y parcialidad, o **que se [haya equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial**”. *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986). (Énfasis nuestro). Lo anterior le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de primera instancia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

B

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2, permite que un demandado solicite al tribunal la desestimación de las alegaciones en su contra. La referida regla reza como sigue:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva **excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada**: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) **dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio**; (6) dejar de acumular una parte indispensable.

(Énfasis nuestro).

A los fines de disponer de una moción de desestimación por el fundamento de que la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio, los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013). Por tanto, la demanda no deberá ser desestimada a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

Es necesario, entonces, considerar si, a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a favor de este, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR, a la pág. 505. **Tampoco procede la desestimación de una demanda, si la misma es susceptible de ser enmendada.** *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

Resulta pertinente resaltar que la citada norma procesal establece que, si en una moción de desestimación en la que se formula la defensa número 5 se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y estas no son excluidas por el tribunal, **la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36** de las de Procedimiento Civil hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción conforme a dicha regla. Sobre ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo siguiente:

La conversión de una moción de desestimación en una de sentencia sumaria, a tenor con esta regla, puede ocurrir

cuando cualesquiera de las partes, el promovente o el promovido, someten materia que no formó parte de las alegaciones, tales como: deposiciones, admisiones, certificaciones y contestaciones a interrogatorios. El tribunal tiene plena discreción para aceptar o no la materia evidenciaria que se acompaña. Esta discreción normalmente la ejerce tomando en consideración si la materia ofrecida y la conversión subsiguiente facilitarían o no la disposición del asunto ante su consideración. Si de la materia ofrecida surge que el caso no se debería despachar sumariamente y que para su resolución se debería celebrar una vista en su fondo, el tribunal denegaría tanto la conversión de la moción de desestimación en una de sentencia sumaria, como la concesión de la desestimación. Si por alguna razón el tribunal decide no aceptar la materia presentada, el promovente puede presentar nuevamente la materia excluida como documentos que acompañen una moción de sentencia sumaria.

Capeles v. Alejandro, 143 DPR, 300, 309 (1997). (Citas omitidas).

De otra parte, y en lo que respecta a la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 36.1, en ella se establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. Solo podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

A esos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992).

Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005). En la contestación a la moción de sentencia sumaria, el promovido tiene el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de estos, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. *SLG Zapata-Rivera v.*

J.F. Montalvo, 189 DPR, a la pág. 432. **Dichos requisitos no son un mero formalismo, ni constituyen un requisito mecánico sin sentido.** *Íd.*, a la pág. 434. (Énfasis nuestro).

Por último, destacamos que el descubrimiento de prueba está íntimamente ligado al proceso de sentencia sumaria. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 25 (2020). Esto, pues el trámite de sentencia sumaria presupone que el promovido ha podido concluir el descubrimiento de prueba necesario para responder adecuadamente a una solicitud de sentencia sumaria. *Íd.*

III

De entrada, debemos mencionar que la Regla 52.1 de las Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, nos autoriza explícitamente a atender, por excepción, el asunto interlocutorio suscitado en el caso del título, ya que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Además, nuestra Regla 40, 4 LPRA Ap. XXII-B, nos persuade a intervenir en esta controversia, al concluir que la etapa del procedimiento es propicia para su consideración y no causa un fraccionamiento indebido ni mayor dilación que las que ya ha enfrentado el proceso.

En este caso, el 8 de julio de 2021, el señor Weston presentó una *Moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil*. Arguyó que, basado en las alegaciones de la demanda y en los documentos adjuntados a la misma, había quedado demostrado que no existía un contrato de opción vigente cuyo cumplimiento específico pudiera solicitar Rincón Bros. Así pues, adujo que la demanda de Rincón Bros no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio. Además, el señor Weston propuso 18 hechos que, a su entender, no estaban en controversia, los cuales fueron sustentados en los anejos adjuntados a la demanda.

Oportunamente, Rincón Bros presentó su *Oposición a moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil*, en la cual expuso el derecho aplicable a la moción de desestimación y sobre la

suficiencia de las alegaciones. Conforme a lo anterior, arguyó que la demanda que presentó sí exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio.

Evaluada los escritos de las partes litigantes, el foro primario emitió su *Resolución*, en la que declaró sin lugar la solicitud de desestimación presentada por el señor Weston. No obstante, convirtió la solicitud de desestimación en una solicitud de sentencia sumaria. De esta manera, el tribunal consignó los hechos que, según su apreciación, no estaban en controversia y expuso el derecho aplicable a la Regla 10.2(5) y a la Regla 36 de las de Procedimiento Civil. Es importante precisar que el foro primario sustentó sus determinaciones de hechos en los documentos que Rincón Bros había adjuntado a su demanda. Es decir, en ningún momento la parte recurrida presentó materias no incluidas en la alegación para que así se justificara la determinación del foro primario de convertir el pedido de desestimación en una solicitud de sentencia sumaria. Al así hacerlo, el tribunal se apartó de las normas procesales que rigen la conversión de una solicitud de desestimación en una solicitud de sentencia sumaria.

Según mencionáramos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, al momento de considerar convertir una solicitud de desestimación en una solicitud de sentencia sumaria, los tribunales tienen plena discreción para que, si de la materia ofrecida surge que el caso no se debería despachar sumariamente y que para su resolución se debería celebrar una vista en su fondo, **el tribunal está obligado a denegar tanto la conversión de la moción de desestimación en una de sentencia sumaria, como la concesión de la desestimación.** *Capeles v. Alejandro*, 143 DPR, a la pág. 309.

Reiteramos que la parte recurrida en ningún momento presentó prueba que permitiera concluir que en esta etapa de los procesos el caso se podía despachar sumariamente. El tribunal tampoco le concedió a Rincón Bros una oportunidad razonable de presentar prueba y oponerse formalmente a una solicitud de sentencia sumaria. A su vez, la solicitud de

desestimación presentada por la parte recurrida no cumplía con los requisitos de forma que aplican a una solicitud de sentencia sumaria. A pesar de esto, el foro recurrido dictó resolución y concluyó lo siguiente:

[...] a juicio de este tribunal, el contrato originalmente otorgado por las partes era un contrato preliminar que tenía como fin el contrato futuro de compraventa del inmueble que iba a ser recogido en una escritura pública. [...] Conforme al Código Civil anterior y al vigente, la parte demandante en este caso **tenía** derecho a exigir el cumplimiento de la obligación. **Sin embargo, de acuerdo con la prueba presentada y las alegaciones del propio Rincón Bros vemos que ninguna de las partes solicitó el cumplimiento específico mientras el contrato original estuvo vigente.** Lo que surge de la prueba es que las partes, luego de haber expirado el contrato original, a iniciativa del Sr. Weston, comenzaron nuevas negociaciones para que se otorgara la escritura de compraventa bajo otras condiciones distintas e incompatibles con las consignadas en el contrato original. Surge de los hechos que las partes negociaron un nuevo precio por debajo del anterior, se negoció una nueva forma de pago que no incluía garantía hipotecaria y hubo controversia en la fecha en que Weston iba a entregar el inmueble. Lo anterior, **desde nuestra perspectiva**, demuestra claramente que, además de que el contrato original había expirado, la **intención** de las partes fue descartarlo y ajustarse a unas nuevas negociaciones con el fin de otorgar la compraventa. Sin embargo, esas nuevas negociaciones no rindieron fruto toda vez que según se alegó, **Weston se retiró injustificadamente.** [...]. Tampoco podríamos determinar que el contrato original fue modificado ya que sería contradictorio concluir que un contrato ya expirado se puede modificar. Lo que hubo en el presente caso fueron unas negociaciones, luego de expirado el contrato preliminar original, para las cuales, conforme al poder otorgado, el Sr. Weston sí tenía autoridad limitada al poder.

Sin embargo, **lo anterior no significa que la parte demandante quede desprovista de remedio.** Para este tipo de actuación, en la cual una de las partes rompe las negociaciones injustificadamente, no respeta los acuerdos parciales ya logrados o revoca una oferta vinculante o, repentinamente, una oferta no vinculante, el Art.1272, *supra*, establece que deben resarcirse los gastos efectuados para celebrar el contrato y el daño sufrido por haber confiado en la celebración válida del contrato.¹³. [...].

(Énfasis nuestro).

Tal cual discutimos anteriormente, lo correcto procesalmente era denegar tanto la conversión de la moción de desestimación en una de sentencia sumaria, como la concesión de la desestimación. Esto, pues no se cumplieron los requisitos para la conversión y porque bajo el derecho

¹³ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 170-172.

aplicable a la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil no procede la desestimación de una demanda si la misma es susceptible de ser enmendada. *Colón v. Lotería*, 167 DPR, a la pág. 649. Debemos tener presente que en el presente caso el tribunal mediante el mecanismo de resolución sustituyó la causa de acción de cumplimiento específico de contrato por una de responsabilidad precontractual, adjudicó la intención de las partes litigantes y los presuntos daños precontractuales potencialmente sufridos por Rincón Bros. Esto, sin darle la oportunidad a Rincón Bros de enmendar su demanda¹⁴ y sin haberse iniciado aún el descubrimiento de prueba.

Lo anterior constituye un claro abuso de discreción y una equivocación en la aplicación de las normas procesales. Además, el foro primario debía tener presente que, si en el ejercicio de su discreción, se proponía disponer con carácter de finalidad la controversia sobre la procedencia de la causa de acción sobre cumplimiento específico del contrato de opción, el medio adecuado para ello era dictar una sentencia parcial, conforme a la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.42.3, y su jurisprudencia interpretativa.

A la luz de los hechos y el derecho antes consignados, concluimos que procede la revocación de la *Resolución* recurrida. Advertimos que con esta determinación no pretendemos prejuzgar los méritos de las alegaciones y defensas de las partes litigantes en esta etapa de los procedimientos. Nuestra intervención se limita a corregir una situación estrictamente procesal.

IV

En mérito de lo antes expuesto, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos la *Resolución* dictada el 10 de agosto de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada, y devolvemos el caso para

¹⁴ El 16 de septiembre de 2021, el tribunal notificó una resolución en la cual, entre otras cosas, **declaró sin lugar la enmienda a la demanda**. Esto, a pesar de que a esa fecha la parte recurrida no había presentado su alegación responsiva y que la Regla 13.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.13.1, y su jurisprudencia interpretativa le brindan amplia discreción al tribunal para conceder el permiso liberalmente.

la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

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