

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

THE HORNED DORSET
PRIMAVERA, INC.
RECURRIDOS

V.

LIFEAFAR HOLDINGS
S. DE R.L., HDP
DEVELOPMENT LLC Y
COMPAÑÍA DE TURISMO
PETICIONARIOS

WILLIAM SACK
RECURRIDO

V.

LIFEAFAR HOLDINGS S.
DE R.L., HDP
DEVELOPMENT LLC Y
COMPAÑÍA DE TURISMO
PETICIONARIOS

HAROLD DAVIES

RECURRIDO

V.

LIFEAFAR HOLDINGS S.
DE R.L., HDP
DEVELOPMENT LLC Y
COMPAÑÍA DE TURISMO
PETICIONARIOS

Certiorari procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Región
Judicial de Aguada

Número:
AU2021CV00113

Sobre:
Sentencia Declaratoria
y Acción Sobre
Cumplimiento
Específico de
Obligaciones
Contractuales

KLCE202101463

Número:
AU2021CV00253

Sobre:
Sentencia Declaratoria
y Acción Sobre
Cumplimiento
Específico de
Obligaciones
Contractuales

Número:
SJ2021CV03663

Sobre:
Sentencia Declaratoria
y Acción Sobre
Cumplimiento
Específico de
Obligaciones
Contractuales

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y la Jueza Reyes Berríos

Ortiz Flores, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de enero de 2022.

Comparece, el 3 de diciembre de 2021, la Compañía De Turismo (en adelante, parte peticionaria; codemandado) mediante el presente recurso de *certiorari* al cual le fue asignado el alfanumérico KLCE202101463. En virtud de este, se solicita la revisión de la

Resolución emitida el 6 de octubre de 2021 y notificada el 8 de octubre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (TPI).¹ Mediante esta, el TPI declaró *no ha lugar* las mociones de desestimación presentadas por las codemandadas Lifeafar, HDP Development y la Compañía de Turismo de Puerto Rico, el 8 de junio de 2021 y el 10 de junio de 2021, respectivamente.² A su vez, declaró *ha lugar la moción de consolidación* presentada por la codemandada HDP Development, LLC, el 29 de junio de 2021.³ Adicional, ordenó la consolidación de los casos AU2021CV00253 y SJ2021CV03663, con la acción de epígrafe por ser la acción de mayor antigüedad.

Ante ello, el 22 de octubre de 2021, la Compañía de Turismo presentó una *Solicitud de Reconsideración por Falta de Jurisdicción sobre la Materia*.⁴ Por otro lado, el 25 de octubre de 2021 Lifeafar y HDP presentaron una *Solicitud de Reconsideración*.⁵ Atendidas estas, el TPI emitió dos *Órdenes* el 29 de octubre de 2021, notificadas el 3 de noviembre de 2021, en virtud de las cuales declaró *no ha lugar* las mociones antes mencionadas.⁶

Adelantamos que, por los fundamentos que se exponen a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I

El 8 de marzo de 2021, The Horned Dorset Primavera, Inc. (en adelante, The Horned; parte demandante, recurrida) presentó una demanda contra los demandados incluidos en el epígrafe.⁷ Como parte de su acción, sostuvo que, mientras la codemandada Compañía de Turismo de Puerto Rico tramitaba una acción de cobro de dinero contra la demandante, la codemandada Lifeafar mostró interés en adquirir tanto las

¹ Páginas 368-386 del apéndice de la parte peticionaria. Asimismo, adoptó por referencia la *Resolución* recurrida para atender las mociones de desestimación y oposición presentadas en los casos AU2021CV00253 y SJ2021CV03663 que declaró *NO HA LUGAR* a las mociones de desestimación.

² Páginas 94-112; 180-226; 227-271 del apéndice de la parte peticionaria.

³ Páginas 173-176 del apéndice de la parte peticionaria.

⁴ Páginas 392-400 del apéndice de la parte peticionaria.

⁵ Páginas 401-408 del apéndice de la parte peticionaria.

⁶ Páginas 411-414 del apéndice de la parte peticionaria.

⁷ Páginas 1-37 del apéndice de la parte peticionaria.

instalaciones físicas donde operaba el hotel, como la operación hotelera que pertenecía a esta parte, la cual está cobijada por un usufructo. A esos fines y cónsono con el interés de Lifeafar, esta suscribió el 28 de marzo de 2020 con la Compañía de Turismo un acuerdo de transacción en el caso civil RN2019CV0064 titulado “Release Agreement.” Mediante este, Lifeafar se comprometió a pagar la suma de \$382,880.00 a la Compañía de Turismo y esta última parte se obligó, a su vez, a aceptar dicho pago como satisfacción en finiquito.

Asimismo, **la parte demandante alegó** que al obligarse las aquí codemandadas Lifeafar a pagar directamente a Turismo la cuantía pactada, y al obligarse a su vez la Compañía de Turismo a aceptar dicho pago, “*in satisfaction of all overdue room taxes by Horned Dorset*”, se produjo como cuestión de derecho, una novación extintiva por sustitución de deudor de toda y cualquier obligación que Horned Dorset hubiese tenido para con la Compañía de Turismo por concepto de los reclamados impuestos de ocupación hotelera.⁸

El 23 de julio de 2020, Lifeafar le remitió a Horned Dorset un borrador de “Asset Purchase Agreement” presuntamente con el propósito de formalizar el cumplimiento con los términos de la compraventa del usufructo y la operación hotelera, **pero inexplicablemente, dicho borrador era totalmente inconsistente con el contrato de compraventa.**⁹ Más adelante, el 8 de junio de 2021, las codemandadas Lifeafar y HDP Development presentaron conjuntamente una *Moción de Desestimación bajo la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.*¹⁰ Sin embargo, la Compañía de Turismo, por su parte presentó los siguientes escritos: una *Moción de Desestimación Parcial de la Compañía de Turismo* en el caso núm. AU2021CV00113,¹¹ *Moción de*

⁸ Página 4 del apéndice de la parte peticionaria.

⁹ Página 6 del apéndice de la parte peticionaria.

¹⁰ Páginas 79-93 del apéndice de la parte peticionaria.

¹¹ Páginas 94-112 del apéndice de la parte peticionaria. La demanda fue presentada el 8 de marzo de 2021 por THE HORNED DORSET PRIMAVERA, INC contra los codemandados de epígrafe; páginas 1-37 del apéndice de la parte peticionaria.

Desestimación de la Compañía de Turismo en el caso núm. AU2021CV00253,¹² y *Moción de Desestimación de la Compañía de Turismo* en el caso núm. AU2021CV03663.¹³ Por su parte, el 29 de julio de 2021, la codemandada HDP Development LLC solicitó la consolidación del caso de epígrafe con los casos civiles núm. AU2021CV00253 y SJ2021CV03663.¹⁴

Luego de varias incidencias procesales,¹⁵ **el TPI emitió el 6 de octubre de 2021, notificada el 8 de octubre de 2021, una Resolución/Orden** en virtud de la cual declaró *con lugar la Solicitud de Consolidación* de los casos AU2021CV00253 y SJ2021CV03663.¹⁶ Adicional, **ese mismo día emitió una segunda Resolución** mediante la cual concluyó lo siguiente:¹⁷

Ante este cuadro fáctico y los argumentos presentados en ambas acciones, es forzoso concluir que no procede la desestimación solicitada por la Compañía de Turismo de Puerto Rico. Si bien es cierto que nuestra jurisprudencia permite la presentación de una reconvención compulsoria luego de haberse presentado la contestación a la demanda, no podemos perder de perspectiva que la reconvención es adecuada cuando la controversia requiera la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no puede adquirir jurisdicción. **En el caso civil núm. RN2019CV00064 el tribunal determinó que no procedía la demanda contra terceros presentada por Horned Dorset contra Lifeafar y HDP Development, pues se trataba de una reclamación separada o independiente de la original. Es decir, la parte aquí demandante se vio impedida de litigar sobre la presente controversia en la referida acción y, por ende, la presentación de una reconvención en la referida acción no era posible.** (Énfasis nuestro.)

Tampoco podemos coincidir en que procede la desestimación de la demanda en cuanto a esta parte, debido a que el *Release Agreement* no tuvo eficacia por estar sujeto a condiciones suspensivas que nunca ocurrieron. Ello, aun cuando la Compañía de Turismo de Puerto Rico se reservó el derecho de continuar la acción de cobro de dinero, civil núm. RN2019CV00064, hasta el completo y total pago de los impuestos hoteleros cobrados y dejados de pagar por Horned Dorset. Como bien señaló la parte demandante, el cumplimiento de las obligaciones

¹² Páginas 180-226 del apéndice de la parte peticionaria. La demanda fue presentada el 26 de mayo de 2021 por el señor Wilhelm Sack contra los codemandados de epígrafe; páginas 38-50 del apéndice de la parte peticionaria.

¹³ Páginas 227-271 del apéndice de la parte peticionaria. La demanda fue presentada el 14 de junio de 2021 por el señor Harold L. Davie contra los codemandados de epígrafe; páginas 133-172 del apéndice de la parte peticionaria.

¹⁴ Páginas 173-176 del apéndice de la parte peticionaria.

¹⁵ Páginas 272-288; 289-305; 306-319; 320-335; 336-349; 350-364 del apéndice de la parte peticionaria

¹⁶ Páginas 365-367 del apéndice de la parte peticionaria.

¹⁷ Páginas 376-386 del apéndice de la parte peticionaria.

contraídas por Lifeafar en el *Option Purchase Agreement* y en el *Release Agreement* han quedado al total arbitrio de esta parte. En específico, surge del referido acuerdo que el último pago a ser realizado por Lifeafar a favor de PRTC por la cantidad de \$76,576.00 se realizaría cuando: “Lifeafar closes on the purchase of the Horned Dorset’s assets pursuant to the Option Purchase Agreement, which is scheduled to occur no later than April 15, 2020 [...]”.

Por su parte, las codemandadas Lifeafar y HDP Development solicitaron la desestimación de la demanda. Señalaron que las partes de epígrafe no pudieron llegar a acuerdos satisfactorios para proceder con la compraventa, por lo que Lifeafar desistió del contrato. A su vez, argumentaron que en el caso de autos no procedía argumentarse sobre novación extintiva, pues el contrato titulado *Release Agreement* otorgado por las partes, como parte de la acción civil núm. RN2019CV00064, estaba sujeto a que Lifeafar adviniera dueña de los activos de Horned Dorset. Sin embargo, indicaron que ello no ocurrió. Por consiguiente, nunca existió una obligación nueva que tuvo el efecto de extinguir la obligación original. **Examinados los argumentos de las codemandadas Lifeafar y HDP Development determinamos declararlos no ha lugar por los mismos argumentos esbozados anteriormente sobre la regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*. No surge de autos, evidencia que nos lleve a concluir que la codemandada rescindió el contrato de opción de compra, conforme la potestad que le confería los propios términos del contrato. Por ende, nos vemos impedidos de concluir que la demandante, aun tomando como ciertas y buenas las alegaciones de la demanda, no tiene derecho a un remedio. (Énfasis nuestro.)**

En atención a los fundamentos antes consignados, se declara NO HA LUGAR las mociones de desestimación presentadas por las codemandadas Lifeafar, HDP Development y la Compañía de Turismo de Puerto Rico, el 8 de junio de 2021 y el 10 de junio de 2021, respectivamente. Por lo cual, procede la continuación de los procedimientos. De igual forma, se adoptan por referencia la presente Resolución para atender las mociones de desestimación y oposición presentadas en los casos AU2021CV00253 y SJ2021CV03663 declarando NO HA LUGAR a las mociones de desestimación. (Énfasis nuestro.)

Finalmente, se declara HA LUGAR la moción de consolidación presentada por la codemandada HDP Development, LLC, el 29 de junio de 2021. Se ordena la consolidación de los casos AU2021CV00253 y SJ2021CV03663, con la acción de epígrafe por ser la acción de mayor antigüedad. (Énfasis nuestro.)

En desacuerdo con la determinación del TPI, el 22 de octubre de 2021, la Compañía de Turismo presentó una *Solicitud de*

*Reconsideración por Falta de Jurisdicción sobre la Materia.*¹⁸ Por otro lado, el 25 de octubre de 2021 Lifeafar y HDP presentaron una *Solicitud de Reconsideración.*¹⁹ Atendidas estas, el TPI emitió el 29 de octubre de 2021 y notificó el 3 de noviembre de 2021, dos *Órdenes* en virtud de las cuales declaró *no ha lugar* las mociones antes mencionadas.²⁰

Inconforme, el 3 de diciembre de 2021, la Compañía de Turismo presentó el recurso de *certiorari* ante nuestra consideración, que expone los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LAS DEMANDAS CONSOLIDADAS EN CONTRA DE LA COMPAÑÍA DE TURISMO A PESAR DE QUE NO EXISTE JURISDICCIÓN SOBRE LA MATERIA

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LAS DEMANDAS CONSOLIDADAS CONTRA LA COMPAÑÍA DE TURISMO A PESAR DE QUE LA DEFENSA DE NOVACIÓN EXTINTIVA SE ESTÁ DILUCIDANDO -Y SE DEBE DILUCIDAR- EN EL CASO CIVIL RN2019CV00064

TERCER ERROR: ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LAS DEMANDAS CONSOLIDADAS YA QUE, INCLUSO TOMANDO LAS ALEGACIONES EN LA DEMANDA COMO CIERTAS, NO EXISTE CONTROVERSIA DE QUE NO HAN OCURRIDO LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS NECESARIAS PARA QUE EL RELEASE AGREEMENT SEA EFICAZ

A la luz de lo antes expuesto, procedemos.

II

El auto de *certiorari* “es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). El *certiorari* se utiliza “para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.” 149 DPR 630, a la pág. 637. El asunto que se nos plantee en el recurso de *certiorari* debe tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R.52.1 (Regla 52.1)

¹⁸ Páginas 392-400 del apéndice de la parte peticionaria.

¹⁹ Páginas 401-408 del apéndice de la parte peticionaria.

²⁰ Páginas 411-414 del apéndice de la parte peticionaria.

En nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 52.1 dispone lo siguiente:

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. [...]

Esta regla y la jurisprudencia interpretativa, nos lleva a realizar un análisis dual para determinar si se expide o no un recurso de *certiorari*. Este examen consta de una parte objetiva y otra parte subjetiva. Por ello, en primer lugar, tenemos que analizar si la materia contenida en el recurso de *certiorari* tiene cabida dentro de una de las materias específicas establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, toda vez que esta regla enumera taxativamente bajo que materias, solamente, se podrá expedir el auto de *certiorari*. En esos casos, en los cuales la materia no está comprendida dentro de la regla, el tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente.

Superada esta etapa, corresponde analizar si bajo la discreción concedida a este tribunal revisor mediante la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40 (Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones), debemos o no expedir el auto de *certiorari*. A esos fines, esta regla establece los criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*, como sigue:

- 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.

Finalmente, es norma reiterada que al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. A su vez, los foros apelativos no debemos intervenir con las decisiones de los tribunales de instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que [la] intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” (Énfasis nuestro.) *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

III

En el presente caso, la Compañía de Turismo nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida el 6 de octubre de 2021, notificada el 8 de octubre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (TPI).²¹ Mediante esta, declaró *no ha lugar* las mociones de desestimación presentadas por las codemandadas Lifeafar, HDP Development y la Compañía de Turismo de Puerto Rico, el 8 de junio de 2021 y el 10 de junio de 2021, respectivamente.²²

²¹ Páginas 368-386 del apéndice de la parte peticionaria. Asimismo, adoptó por referencia la presente *Resolución* para atender las mociones de desestimación y oposición presentadas en los casos AU2021CV00253 y SJ2021CV03663 declarando *NO HA LUGAR* a las mociones de desestimación.

²² Páginas 94-112; 180-226; 227-271 del apéndice de la parte peticionaria.

Para determinar si debemos expedir el auto de *certiorari* solicitado, en primer lugar, nos corresponde determinar si el asunto que se nos plantea versa sobre alguna de las materias contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil. La contestación a dicha interrogante es en la afirmativa pues se recurre de la denegatoria de unas mociones dispositivas. No obstante, nuestro análisis no culmina aquí. Debemos, en segundo lugar, analizar el asunto que se nos plantea a la luz los criterios contenidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

Realizado con detenimiento dicho análisis, bajo la regla 40 antes citada, no encontramos que, en el manejo del caso, el TPI haya incurrido en un abuso de discreción o que este haya actuado bajo prejuicio o parcialidad que acarree un fracaso de la justicia. Tampoco se demostró que el foro recurrido se haya equivocado en la interpretación o aplicación de una norma procesal y que, intervenir en esta etapa, evitaría un perjuicio sustancial contra la peticionaria. Por lo tanto, a la luz de ello, nos abstenemos de intervenir en esta etapa de los procedimientos.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones