

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

KEILEANY N. BULA
RODRÍGUEZ; JUAN M.
PÉREZ DE VILLAMIL
MARTÍNEZ

Recurridos

v.

SUCESIÓN DE LEONOR
OCHOA GARCÍA POR
CONDUCTO DE SU
ALBACEA
TESTAMENTARIO
FRANCIS T. PAGÁN
MARTÍNEZ

Peticionarios

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.:

BY2021CV03460

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

KLCE202101496

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de enero de 2022.

Mediante un recurso de *certiorari* instado el 14 de diciembre de 2021, comparecen la Sra. Francis T. Pagán Martínez, Albacea de la Sucesión de Leonor Ochoa García Malavé (en adelante, la peticionaria, la Albacea o la señora Pagán Martínez). Nos solicitan que revoquemos una *Resolución* dictada el 17 de noviembre de 2021 y notificada el 18 de noviembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Bayamón. A través del referido dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* una *Moción de Desestimación* interpuesta por la peticionaria por falta de parte indispensable.

Conforme a los fundamentos que expresamos más adelante, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, el 30 de agosto de 2021, la Sra. Keileany N. Bula Rodríguez y el Sr. Juan M. Pérez de Villamil Martínez (en adelante, los recurridos) incoaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato en contra de la peticionaria. De entrada, adujeron que, el 5 y 7 de octubre de 2020, la Albacea suscribió, en representación de la Sucesión Leonor Ochoa García, un *Contrato de Opción y Promesa de Compraventa* (Contrato). En síntesis, alegaron que la peticionaria se comprometió a vender a los recurridos una porción del Solar 190, ubicado en la Urbanización Sardinera Beach en el Municipio de Dorado, Puerto Rico, el cual quedaría identificado como “Lote #2” por el precio de \$625,000.00.¹ Explicaron que el contrato dispone que:

UNO: La parte vendedora confiere una opción de compra al comprador por un término de 45 días, una vez la parte vendedora tenga el **tracto registral** para poder vender la propiedad, o sea, culmine el proceso de segregación de la propiedad, **la parte vendedora haya obtenido el relevo de hacienda y presentado en el Registro de la Propiedad la segregación y la Instancia Hereditaria**. No obstante lo anterior, la parte vendedora tendrá hasta el 1 de abril de 2021 para tener el tracto registral. En cuya fecha la parte compradora decidirá si extiende el contrato de opción o se da por terminado el mismo, procediendo la devolución íntegra de la cantidad entregada como opción. Como consideración por la opción de compra que aquí se pacta, la parte optante hace entrega de \$25,000.00.²

Asimismo, los recurridos señalaron que, ante el hecho de que la peticionaria no había culminado los trámites de segregación, el 15 de marzo de 2021, ejercieron su derecho a extender el Contrato hasta el 30 de agosto de 2021 para que se culminaran los trámites pendientes. Argumentaron que el término de cuarenta y cinco (45) días para ejercer la opción de compra comienza a partir de que la peticionaria finalice el tracto registral. Luego de varias incidencias

¹ Véase, *Demanda*, Anejo 2 del Apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 2-3.

² Véase, *Contrato de Opción y Promesa de Compraventa*, Anejo 2 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 10.

procesales,³ los recurridos decidieron extender nuevamente el Contrato por seis (6) meses adicionales, hasta el 28 de febrero de 2022. Ello, con el propósito de que la Albacea culmine los trámites correspondientes a la segregación y al tracto registral. No obstante, aseveraron que al presente la peticionaria no ha devuelto el documento de la extensión del contrato firmado. Por lo tanto, solicitaron al TPI que ordene el cumplimiento específico del contrato, es decir, que se firme la extensión del contrato para que la Albacea pueda completar los trámites pendientes. En la alternativa, ordene al alguacil del TPI a firmarlo, así como la concesión de costas y honorarios de abogado.

Posteriormente, el 31 de agosto de 2021, la Secretaría del TPI expidió el emplazamiento a la señora Pagán Martínez, como Albacea Testamentaria en representación de la Sucesión de Leonor Ochoa García, compuesta por el Sr. Andreu Peter Ochoa, Guy Stephanie Peter, Julie Olivia Peter, Adriana Peter, Andrea Peter, Roxanne Lemay, Bianca Lemay y Jacqueline Lemay.⁴

Por su parte, el 8 de noviembre de 2021, la Albacea instó una *Moción de Desestimación*. En esencia, sostuvo que procedía la desestimación de la *Demanda* entablada en su contra, toda vez que al presente no se han emplazado los miembros de la Sucesión Leonor Ochoa García. Añadió que, la sucesión no tiene personalidad jurídica independiente a sus miembros. Por consiguiente, al dejar de acumular partes indispensables, procedía la desestimación del pleito instado en su contra.

En respuesta, el 10 de noviembre de 2021, los recurridos interpusieron una *Oposición a Desestimación por Falta de Parte*

³ El 12 de febrero de 2021, la Albacea incoó una *Demanda* en contra de PCA Engineering Services, P.S.C.; el Ingeniero Álvaro Polanco y Compañía de Seguros A (los demandados) sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. En síntesis, alegó que al presente los demandados no han evidenciado las gestiones realizadas relacionadas a su solicitud de la segregación del Solar 190.

⁴ Véase, *Emplazamiento*, Anejo 3 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 23.

Indispensable. Como asunto medular, los recurridos aseguraron que la solicitud de desestimación de la Albacea era totalmente improcedente, debido a que la señora Pagán Martínez es la representante de la Sucesión Leonor Ochoa García. Para sustentar sus argumentos, citaron *Paine v. Secretario de Hacienda*, 85 DPR 817, 820 (1962), el cual dispone que “[e]l albaceazgo no es otra cosa que una administración acompañada de un derecho de representación para cumplir ciertas funciones específicas relacionadas con la conservación del caudal hereditario hasta el momento en que la herencia sea dividida entre los herederos”.⁵ Explicaron que es precisamente la capacidad representativa por la cual se incluyó en el litigio y, por consiguiente, no es un fundamento válido para desestimar la presente reclamación. Asimismo, afirmaron que la Albacea suscribió el Contrato en representación de la sucesión.

Así las cosas, el 17 de noviembre de 2021, notificada el 18 de noviembre de 2021, el TPI dictó una *Resolución* en la cual denegó la solicitud de desestimación instada por la peticionaria.

Inconforme con dicho curso decisorio, el 29 de noviembre de 2021, la peticionaria interpuso una *Moción de Reconsideración*. El 29 de noviembre de 2021, el foro recurrido dictó y notificó una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración entablada por la Albacea.

No conteste con la anterior determinación, el 14 de diciembre de 2021, la peticionaria presentó el recurso de *certiorari* de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió el siguiente señalamiento de error, a saber:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, al no desestimar la reclamación de autos por falta de partes indispensables.

⁵ Véase, *Oposición a Desestimación por Falta de Parte Indispensable*, Anejo 5 del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 33.

Expuesto hasta aquí el trámite procesal pertinente a la controversia que nos ocupa, delineamos el derecho aplicable.

II.

A.

El auto de *certiorari*, 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 DPR 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D PR 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. De Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

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 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 LPR Ap. XXII-B R. 40.

B.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *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), citando a *Santa Aponte v. Srio. Del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977); *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”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

En *Pueblo v. Rivera Santiago*, supra, 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. *García v. Padró*, supra, a la pág. 336; *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, 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), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

III.

En apretada síntesis, la peticionaria cuestionó la decisión del foro primario al no acoger su *Moción de Desestimación*. Planteó que los titulares del bien inmueble en controversia son los miembros de la Sucesión Leonor Ochoa García compuesta por el Sr. Andreu Peter Ochoa, Guy Stephanie Peter, Julie Olivia Peter, Adriana Peter, Andrea Peter, Roxanne Lemay, Bianca Lemay y Jacqueline Lemay. En consecuencia, reiteró que procede la desestimación de la *Demanda* por falta de partes indispensables.

Del expediente de autos se desprende que el Contrato en controversia fue suscrito por la señora Pagán Martínez, Albacea, en calidad representativa de la Sucesión Leonor Ochoa García. Por lo tanto, no nos persuade el argumento esbozado por la peticionaria sobre desestimar el pleito por dejar de acumular una parte

indispensable. Según surge, la Albacea es la representante de los miembros de la sucesión.

En el caso que nos ocupa, no concurre criterio alguno que nos mueva a intervenir con la *Resolución* del TPI. Resolvemos, pues, que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del TPI en su determinación de denegar la solicitud de desestimación interpuesta por la Albacea. Por ende, nos abstenemos de intervenir con dicho criterio. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. Cónsono con lo anterior, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

IV.

En virtud de los fundamentos antes expresados, se deniega el auto de *certiorari* solicitado.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Méndez Miró concurre sin opinión escrita.

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