

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

YAN KATSNELSON,
FLORA KATSNELSON Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
ELLOS

Peticionarios

v.

JACKY AIZENMAN,
GINA AIZENMAN
TAMBIÉN CONOCIDA
COMO GINA LAZOFF
GOLDLORG Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR
ELLOS

Recurridos

KLCE202101503

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato;
Cumplimiento
Específico de
Contrato de
Compraventa;
Injunction
Permanente y Daños

Caso Número:
BY2021CV00125

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz

Domínguez Irizarry, jueza ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 4 de marzo de 2022.

Los peticionarios, el señor Yan Katsnelson, su señora esposa, Flora Katsnelson, y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta, comparecen ante nos para que revoquemos la *Resolución* emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 16 de noviembre de 2021. Mediante la misma, el foro de instancia declaró *No Ha Lugar* una moción de sentencia sumaria promovida por los peticionarios, dentro de una acción sobre incumplimiento de contrato, cumplimiento específico, interdicto permanente y daños, incoado en contra de Jacky Aizenman, su esposa, Gina Aizenman, y la Sociedad Legal de Gananciales entre ambos habida (recurridos).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

I

El 14 de enero de 2021, los peticionarios incoaron la demanda de epígrafe. En la misma, exigieron el cumplimiento específico de un contrato de compraventa suscrito con los recurridos el 28 de noviembre de 2020, mediante el cual acordaron adquirir de estos un inmueble residencial por la cantidad de \$4,200,000. Según adujeron, a tenor con la cláusula 1(j) del contrato en disputa, convinieron que los compradores tendrían la oportunidad de hacer una inspección de la propiedad previo a la fecha del cierre. Al respecto, indicaron que, según lo expresamente pactado, los vendedores habrían de asumir el costo de las reparaciones necesarias, siempre que fuera menor a la suma de \$5,000. Como corolario de ello, la referida cláusula estableció que, en caso de que las reparaciones requeridas, excedieran dicho monto, los vendedores tendrían a su haber la opción de negarse a asumir el mismo, así como, también, de resolver el contrato.

En su demanda, los peticionarios expusieron que, el 22 de diciembre de 2020, remitieron a los recurridos copia del informe de inspección pertinente a la propiedad en controversia. Sin embargo, afirmaron no haber requerido de estos efectuar reparación alguna respecto a los desperfectos allí advertidos. No obstante, conforme indicaron, el 29 de diciembre de 2020, los recurridos enviaron un correo electrónico por el cual notificaron su determinación de dar por terminado el contrato de compraventa en litigio, ello por intimar que, de acuerdo al informe de inspección, las reparaciones aplicables excedían el límite de \$5,000 pactado. Al respecto, los peticionarios expresaron que, ese mismo día, respondieron a la referida comunicación, “aclarando que en ningún momento habían

hecho una solicitud o reclamo relacionado a reparación alguna”¹ y reafirmandose en su intención de adquirir el inmueble.

Los peticionarios sostuvieron que, toda vez que nunca expusieron reclamo alguno respecto a las reparaciones identificadas en su informe de inspección, no se activaron las disposiciones de la cláusula 1(j), ello en cuanto a las facultades de los recurridos como vendedores. De este modo, se reafirmaron en que estos estaban impedidos de resolver el contrato de compraventa en controversia. Así, solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para el cumplimiento específico del mismo, más el pago de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual de los recurridos. Los peticionarios acompañaron su demanda con copia del contrato en disputa.

Tras múltiples incidencias, el 17 de febrero de 2021, los recurridos presentaron su alegación responsiva. En esencia, alegaron que el contrato en cuestión era uno de promesa bilateral de compraventa, sujeto a derechos y obligaciones distintos a los inherentes a uno de compraventa. De igual forma, y en lo pertinente, expresaron que, contrario a lo alegado por los peticionarios, el informe de inspección que estos les remitieron sí contenía un requerimiento expreso a los fines de que efectuaran ciertas reparaciones previo al cierre del negocio. En apoyo a dicha afirmación, aludieron a dos comunicaciones posteriores relacionadas al asunto en disputa, en las que los peticionarios les solicitaron atender el contenido del antedicho informe. A su vez, los recurridos expresaron que las reparaciones que le fueron solicitadas superaban el límite de \$5,000 convenido, por lo que, al optar por resolver el contrato, estaban ejerciendo de manera legítima y oportuna la facultad que a tal fin se reservaron. De este modo, y tras expresar

¹ Véase: Apéndice 1, *Demanda*, pág. 003.

que el único remedio que le asistía a los peticionarios era la devolución del depósito que efectuaron, solicitaron a la sala sentenciadora la desestimación de la demanda de epígrafe.

Así las cosas, y luego de acontecidos ciertos trámites, el 22 de marzo de 2021, los peticionarios presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En virtud de la misma, argumentaron que no existía controversia de hechos alguna en cuanto a que nunca reclamaron a los recurridos reparar o sustituir los desperfectos señalados en el informe de inspección que sometieron, por lo que únicamente procedía determinar si, en derecho, estos estaban legitimados a dar por terminado el contrato en disputa. En apoyo a su argumento, indicaron que la prueba documental acreditaba los respectivos derechos y obligaciones de las partes según expresamente convenidos, así como, también, la indefectible intención de vincularse mediante un negocio jurídico de compraventa y no de una mera promesa a tales efectos. A su vez, los peticionarios se reafirmaron en que los documentos también reiteraban su intención de adquirir el inmueble en litigio en las condiciones que presentaba, así como la ausencia total de algún reclamo explícito que requiriera de los recurridos efectuar alguna reparación mayor o menor al límite de \$5,000 pactado. De este modo, y reiterándose en el carácter incontrovertible de la validez y exigibilidad del contrato en controversia, los peticionarios solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que dictara sentencia sumaria en el caso, ordenando el cumplimiento específico del contrato.²

² Los peticionarios acompañaron su *Solicitud de Sentencia Sumaria* con la siguiente prueba documental: 1) copia del estudio de título de la propiedad; 2) copia del informe de inspección sometido por los peticionarios; 3) copia de una primera enmienda al contrato, con fecha del 16 de diciembre de 2020 (*Rider #1 To Real State Purchase Agreement*); 4) copia de múltiples correos electrónicos habidos entre las partes, sus representantes legales y los corredores de bienes raíces involucrados en la transacción, de las siguientes fechas: 23 de diciembre de 2020, 24 de diciembre de 2020, 28 de diciembre de 2020, 29 de diciembre de 2020 y 30 de diciembre de 2020; 5) copia de una segunda enmienda al contrato, con fecha de 23 de diciembre de 2020 (*Rider #2 To Real State Purchase Agreement*);

Por su parte, el 8 de junio de 2021, los recurridos presentaron su *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. En particular, indicaron que, contrario a lo aducido, la existencia de ciertas controversias medulares impedía la disposición sumaria del asunto de epígrafe. Específicamente, expresaron que las afirmaciones de los peticionarios, ello en cuanto a no haber solicitado reparación alguna de los desperfectos incluidos en su informe, eran contradictorias a las comunicaciones que, al respecto, sostuvieron las partes por conducto de sus respectivos representantes legales. En particular, afirmaron que los peticionarios “omitieron divulgar bajo juramento”³, durante la etapa de descubrimiento de prueba, copia de una comunicación del 22 de diciembre de 2020, que expresamente desmentía la referida afirmación. A tenor con ello, los recurridos indicaron que el asunto planteaba cuestiones de credibilidad que ameritaban dirimirse en un juicio ordinario. Por igual, y en el ánimo de prevalecer, sostuvieron que resultaba meritorio aquilatar prueba sobre la verdadera intención de las partes al vincularse, particularmente, sobre el contexto relativo a los derechos y obligaciones contenidos en la cláusula 1(j) en disputa. Así, los recurridos solicitaron a la sala sentenciadora que denegara la moción de sentencia sumaria promovida por los peticionarios.⁴

6) copia de una tercer enmienda al contrato, con fecha del 28 de diciembre de 2020 (*Rider #3 To Real State Purchase Agreement*); copia de una declaración jurada suscrita por el peticionario Yan Katsnelson, con fecha del 22 de marzo de 2021, dando fe de que no efectuó reclamación alguna, ni verbal ni escrita, requiriendo a los recurridos reparar las faltas incluidas en su informe de inspección, y reiterando su interés de adquirir la propiedad en las condiciones que presentaba (*as is*); 7) copia de una declaración jurada suscrita por la peticionaria Flora Katsnelson, con fecha del 22 de marzo de 2021, dando fe de que no efectuó reclamación alguna, ni verbal ni escrita, requiriendo a los recurridos reparar las faltas incluidas en su informe de inspección, y reiterando su interés de adquirir la propiedad en las condiciones que presentaba (*as is*).

³ Véase: Apéndice 32, *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, pág. 273.

⁴ Los recurridos acompañaron su escrito en oposición con la siguiente prueba documental: 1) documento intitulado *Relación de Hechos Admitidos y Negados en Torno a Moción de Sentencia Sumaria de los Katsnelson*; 2) copia de la deposición tomada al peticionario Yan Katsnelson, con fecha del 27 de abril de 2021; 3) copia de la deposición tomada a la peticionaria Flora Yan Katsnelson, con fecha del 27 de abril de 2021; 4) copia de una misiva remitida el 30 de abril de 2021 por el representante legal de los recurridos a los abogados de los peticionarios, proveyendo cierta prueba documental, y solicitando la estipulación de su autenticidad, consistente en correos electrónicos remitidos entre el corredor de

El 16 de noviembre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Resolución* aquí recurrida. Mediante la misma, declaró *No Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria promovida por los peticionarios, al resolver que existía una genuina controversia de hechos que impedía soslayar el trámite ordinario de los procedimientos. En síntesis, expuso que, en efecto, los peticionarios no produjeron copia de una comunicación electrónica que, en efecto, contradecía sus afirmaciones, hecho que planteaba un asunto de credibilidad que no podía dirimirse sumariamente. A su vez, el tribunal primario resolvió que también existía una controversia medular sobre la verdadera intención de las partes al pactar la cláusula 1(j) del contrato en litigio. De este modo, y tras afirmar que se encontraba “ante dos controversias de hechos materiales que descansan en elementos de subjetividad y credibilidad”⁵, el Tribunal de Primera Instancia ordenó la continuación de los procedimientos.

Inconformes, el 15 de diciembre de 2021, los peticionarios comparecieron ante nos mediante el presente recurso de *Certiorari*.

En el mismo formulan los siguientes planteamientos de error:

Erró el TPI al concluir que existía duda sobre la verdadera intención de las partes cuando pactaron la cláusula 1(j) del contrato de compraventa.

Erró el TPI al concluir que el licenciado Alexander Drapatsky había sido quién redactó el contrato de compraventa.

Erró el TPI al concluir que existe duda sobre si la cifra de \$5,000 o más en reparaciones podía inferirse del informe de inspección.

Erró el TPI al determinar que existe conflicto interpretativo contractual de las partes sobre cómo y cuándo los vendedores podían cancelar el contrato.

bienes raíces de los recurridos, los peticionarios y sus abogados; 5) copia de los correos electrónicos de referencia; 6) copia de la contestación a interrogatorio y producción de documentos por parte de los peticionarios; 7) copia de comunicación electrónica con fecha del 28 de diciembre de 2020 entre el abogado de los peticionarios y el corredor de bienes de raíces de los recurridos, anejando la tercera enmienda al contrato (*Rider #3 To Real State Purchase Agreement*).

⁵ Véase: Apéndice 35: *Resolución*, pág. 583.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a expresarnos.

II

Mediante la presentación de un recurso de *certiorari*, se pretende la revisión de asuntos interlocutorios que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso que atienden. Distinto al ejercicio de sus funciones respecto a un recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante el vehículo procesal del recurso de *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto solicitado o denegándolo. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020); *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). No obstante, esta discreción 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. Estos son:

- 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.

Constituye una norma judicial clara y establecida que los tribunales apelativos no “deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por éste en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que actuó con prejuicio o parcialidad o incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018). La discreción es el más poderoso instrumento reservado al juzgador. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637 (2004). Al precisar su alcance, el estado de derecho lo define como la autoridad judicial para decidir entre uno o varios cursos de acción, sin que ello signifique abstraerse del resto del derecho. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra. Su más adecuado ejercicio está inexorablemente atado al concepto de la razonabilidad, de modo que el discernimiento judicial empleado redunde en una conclusión justiciera. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Asociación*, 165 DPR 311 (2005). En consecuencia, la doctrina establece que un tribunal incurre “en abuso de discreción cuando el juez: ignora sin fundamento algún hecho material; cuando [el juez] le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando éste, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra, pág. 736.

III

En la presente causa, los peticionarios alegan que erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar su moción de sentencia sumaria, ello al sostener que, contrario a lo resuelto, ninguna controversia de hechos impedía la disposición sumaria del asunto en controversia. En esencia, plantea que la sala de origen incidió al concluir que cuestiones de credibilidad sobre la veracidad de sus

argumentos, así como, también, a la verdadera intención de las partes al vincularse y a la interpretación del contrato en disputa, ameritaban dirimirse mediante la celebración de un juicio ordinario. Habiendo entendido sobre los referidos señalamientos, a la luz de la prueba y la norma aplicable, denegamos la expedición del auto solicitado.

Un examen detallado de los documentos que componen el expediente que nos ocupa, nos lleva a abstenernos de ejercer nuestras funciones revisoras respecto al desempeño adjudicativo del tribunal primario. Sabido es que la sentencia sumaria es un mecanismo adjudicativo de naturaleza extraordinaria, sujeta a determinadas formalidades impuestas por ley, que propende a la celeridad en la disposición de los asuntos sometidos a la consideración de la maquinaria judicial. *Rivera Matos, et al. v. North Janitorial Services*, 204 DPR 1010 (2020); *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929 (2018); *Savary et al. v. Mun. De Fajardo et al.*, 198 DPR 1014 (2017); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010). La legitimidad de su empleo está supeditada a la efectiva inexistencia de controversia alguna sobre los hechos medulares de la causa de acción de que trate, ello a la luz de la prueba documental sometida a la consideración del juzgador por parte de quien propone la moción correspondiente, así como de quien se opone a la misma. Por tanto, compete al tribunal examinar toda la evidencia habida ante sí, de modo tal que pueda concluir que solo resta disponer de cuestiones puramente normativas. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004); *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613 (1990). Ahora bien, dictar sentencia sumaria en un caso es una facultad propia a la discreción del adjudicador, a los fines de evitar que se prive a una persona de su derecho a tener su día en corte. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Roig Com. Bank*

v. Rosario Cirino, supra. Así, de no quedar clara la total inexistencia de controversias de hechos materiales, el foro *a quo* está llamado a no preterir el cauce ordinario de los procedimientos. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

Al entender sobre la totalidad de los documentos que componen el expediente de autos, advertimos que ningún criterio jurídico particular justifica que dejemos sin efecto la determinación recurrida. Nada en el expediente de autos nos sugiere que, en el ejercicio de sus facultades, el foro recurrido haya incurrido en error o en abuso de la discreción que le asiste, de modo que se haga meritorio que soslayemos la norma de abstención judicial que, en dictámenes como el de autos, regula el ejercicio de nuestras funciones. El Tribunal de Primera Instancia expresamente precisó que asuntos de credibilidad de la prueba y de subjetividad de la interpretación del contrato, hacían meritorio dirimir la cuestión mediante el cauce ordinario de los procedimientos. A nuestro juicio, y en ausencia de criterio alguno que nos mueva a resolver lo contrario, el pronunciamiento en cuestión es producto del adecuado ejercicio de las facultades que le asisten al Tribunal de Primera Instancia en la materia que atendemos, por lo que, ante ello, no resulta preciso que intervengamos. Siendo así, en virtud de lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, resolvemos no expedir el auto que nos ocupa.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del presente recurso de *certiorari*.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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