

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

KEILEANY NICOLE BULA
RODRÍGUEZ Y OTROS

Peticionarios

v.

FRANCIS T. PÁGAN
MARTÍNEZ Y OTROS

Recurridos

KLCE202200821

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Civil número:
BY2021CV03460

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, los jueces Bonilla Ortiz y Pagán Ocasio.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2022.

Mediante recurso de *certiorari* comparece Keileany Bula Rodríguez y Juan Manuel Pérez de Villamil Martínez (“parte peticionaria”) y solicitan nuestra intervención para que revisemos la *Resolución* emitida el 22 de julio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (“TPI”). En el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la moción solicitando reconsideración presentada por los peticionarios.

En consecuencia, el TPI no emitió las ordenes protectoras solicitadas por los peticionarios el 5 de julio de 2022, para así evitar la enajenación del inmueble en controversia.

Por los fundamentos expuestos a continuación, expedimos el auto solicitado, y revocamos la *Resolución* recurrida emitida por el TPI.

-I-

Los hechos que motivaron el recurso de epígrafe tienen su origen el 30 de agosto de 2021, cuando los peticionarios instaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato en contra de la Sucesión de Leonor Ochoa García, compuesta por Andrew Peter Ochoa, Guy Stephanie Peter, Julie Olivia Peter, Adriana Peter, Andrea Peter, Roxanne Lemay, Bianca Lemay y Jacqueline Lemay, quienes están representados por su albacea testamentaria, la licenciada Francis T. Pagán Martínez (“parte recurrida”).

En la *Demanda* la parte peticionaria arguyó que el 5 y 7 de octubre de 2020, firmó con la parte recurrida un *Contrato de Opción y Promesa de Compraventa*¹. Para adquirir una porción del solar 190 que sería identificado como el Lote #2, de la finca 1,478, con una cabida de 1,134.4310 metros cuadrados.

Del *Contrato de Opción y promesa de Compra*, surge que ambas partes pactaron la compraventa de la propiedad localizada en: Edificio de 15 apartamentos, que está ubicado en la Urbanización Sardinera Beach, Solar 190, Dorado Puerto Rico 00646, que está identificado en el plano de mensura que es parte del contrato como el Lote 2, con un área de 1,134,4310 metros cuadrados. Asimismo, pactaron que el precio de compraventa sería de \$625,000.00 en efectivo. Del mismo modo, del contrato surge que, al momento de firmar el acuerdo, la parte peticionaria le entregó a la parte recurrida \$25,000.00 dólares².

Asimismo, la parte peticionaria señaló que el *Contrato de Opción y Promesa de Compraventa*³ en la sección titulada Opción, en su primer inciso establece lo siguiente:

UNO: La parte vendedora confiere una opción de compra al comprador por un término de 45 días, una

¹ Véase Apéndice, 1, página9-11.

² Véase Apéndice 1, página 9-11.

³ Véase Apéndice 2, página 9-11.

vez la parte vendedora tenga 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 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.

Del mismo modo, la parte peticionaria, señaló que a raíz de que la parte recurrida no cumplió con terminar los trámites de segregación, el 15 de marzo de 2021, ejerció su derecho a extender el Contrato de opción. Arguyó, que el 12 de febrero de 2021, las partes firmaron una extensión del contrato de opción hasta el 30 de agosto de 2021. Además, la parte peticionaria adujo que el término de 45 días para ejercer la opción de compra comienza a cursar a partir de que la parte recurrida culmine el tracto registral y la segregación.

Además, la parte peticionaria alegó que el 12 de febrero de 2021⁴, el albacea, en representación de la sucesión Ochoa, radicó una demanda en contra de PCA Engineering Services, P.S.C; Ing. Álvaro Polanco, y otros, por incumplimiento de contrato. A raíz de incumplir con el trámite de segregación de la finca 1,478 de la Urbanización de Sardinera Beach, solar 190, Dorado Puerto Rico 00646. Posteriormente, el 15 de febrero de 2021, la parte recurrida presentó al Registro de la propiedad la Declaratoria de Herederos⁵ de la finca 1,478.

Luego de varios trámites procesales, la parte peticionaria arguyó que, el 12 de febrero de 2021, firmó junto a la parte

⁴ Véase Apéndice 1, página 14-17.

⁵ Véase Apéndice 1, página 18.

recurrida una *Extensión de Contrato/Cambio de Precio o Clausulas Adicionales al Contrato*⁶, extendiendo la vigencia del contrato hasta el 30 de agosto de 2021.

Asimismo, el 27 de agosto de 2021⁷, la parte peticionaria arguyó que le envió a la parte recurrida a través de correo electrónico la Extensión del contrato firmado. No obstante, la parte peticionaria alegó que no recibió una contestación, y a raíz de ello, presentó la *Demanda* del 30 de agosto de 2021. Además, el 1 de septiembre de 2021⁸, radicó una Anotación de Demanda en el Registro de la Propiedad.

Así las cosas, el 5 de julio de 2022, la parte peticionaria presentó una *Solicitud de Orden al Amparo de los Artículos 44 y 45 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*⁹. Mediante la cual solicitó una anotación preventiva de la demanda. Asimismo, adujo que tiene con la parte recurrida un *Contrato de Opción y Promesa de Compraventa*, para adquirir la porción de solar en controversia. Sin embargo, alegó que la parte recurrida no cumplió con dicho contrato. A raíz de ello, la parte peticionaria solicitó una orden al amparo del Artículo 45 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, de prohibición de enajenar. Para si evitar que la parte recurrida venda la propiedad a un tercero, mientras se dilucida el juicio en su fondo.

En respuesta, el 14 de julio de 2022, el TPI emitió una *Orden*¹⁰, mediante la cual le concedió a la parte recurrida un término de 20 días para presentar su oposición a la solicitud del 5 de julio de 2022 que presentó la parte peticionaria.

⁶ Véase Apéndice 1, página 12-13.

⁷ Véase Apéndice 1, página 13.

⁸ Véase Apéndice 5, página 53.

⁹ Véase Apéndice 5, página 49.

¹⁰ Véase Apéndice 6, página 55.

De su parte, el 19 de julio de 2022, la parte peticionaria presentó una reconsideración a la orden emitida por el TPI el 14 de julio de 2022, la cual título, *Moción Solicitando Reconsiderar Orden sobre Documento 58*¹¹.

Subsiguientemente, el 22 de julio de 2022, el TPI emitió una *Resolución*¹², mediante la cual declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración presentada por la parte peticionaria.

Inconforme con dicha determinación, el 28 de julio de 2022, la parte peticionaria presentó ante el TPI un recurso de *certiorari*. Mediante el cual le adjudicó al TPI la comisión del siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA, ABUSANDO DE SU DISCRECIÓN, AL DENEGAR UNA ORDEN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 44 DE LA LEY DE PROPIEDAD INMUEBLE CONCEDIENDO TÉRMINOS QUE EXCEDIAN EL TÉRMINO DE CADUCAR LA ANOTACIÓN PREVIA Y MODIFICAR UN CALENDARIO EN PERJUICIO DE LA RECURRENTE.

Del mismo modo, el 28 de julio de 2022, la parte peticionaria presentó una *Urgente Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*. La parte peticionaria le solicitó a este Tribunal de Apelaciones emitir una orden de anotación preventiva al amparo de los Artículos 44 y 45 de la Ley de Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado, ("Ley Núm. 210-2015"), 30 LPRA secs. 6061 *et seq.*, como medida protectora en tanto este Tribunal de Apelaciones evalúa la *Resolución* de la que se recurre.

En respuesta, el 28 de julio de 2022, este Tribunal de Apelaciones emitió una *Resolución*. Mediante la cual denegó la *Urgente Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*. Asimismo, le ordenó a la parte recurrida comparecer y exponer su postura en cuanto

¹¹ Véase Apéndice 7, página 57.

¹² Véase Apéndice 8, página 61.

al recurso de *certiorari*. Así las cosas, la parte recurrida no compareció ante este Tribunal de Apelaciones.

Posteriormente, el 21 de noviembre de 2022, la parte peticionaria, sometió ante este *Tribunal de Apelaciones una Petición para dar por Sometida la Solicitud de Certiorari*.

Sin la comparecencia de la parte recurrida, procedemos a disponer de la comparecencia.

-II-

-A-

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020); Véase Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRA sec. 3491; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo. No obstante, dado que el recurso de *certiorari* es discrecional, los tribunales apelativos debemos utilizarlo con cautela, y solo por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4 (1948). En ese sentido, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. Dicha regla reza del siguiente modo:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari* certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las

reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

En virtud de lo anterior, y a los fines de ejercitar prudentemente nuestra facultad revisora, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias permitidas bajo la precitada regla. **Ahora bien, aun cuando el asunto se contemple dentro de las materias revisables bajo el palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos corresponde evaluar si, a la luz de los criterios contenidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención. A tales efectos, la Regla 40 enumera los criterios a considerarse al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*. La Regla aludida establece lo siguiente:**

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.

No obstante, recordemos que, de ordinario, los tribunales revisores no intervenimos con el manejo de los casos por el TPI, **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 nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.** (Énfasis nuestro) *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

-B-

En nuestra jurisdicción los contratos son una fuente de obligación. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992.¹³ Entre las partes contratantes, las obligaciones que de ellos surgen

¹³ Se cita en esta nota -y a lo largo de toda la exposición de derecho- el derogado Código Civil de 1930, por tratarse del cuerpo normativo en materia de obligaciones y contratos, aplicable al caso de epígrafe. Sin embargo, tomamos conocimiento respecto a que el Código Civil vigente surge de la Ley Núm. 55-2020, aprobado el 1 de junio de 2020.

tienen fuerza de ley "y deben cumplirse al tenor de los mismos". Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994. Cual lo dispone el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer "los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 519 (2009).

En un contrato válido deberán concurrir el consentimiento de las partes, un objeto cierto y la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391. **El contrato se perfecciona por el consentimiento y desde ese entonces cada parte vendrá obligada a cumplir, no solo con lo expresamente pactado, sino también con "las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375.** (Énfasis nuestro)

Nuestro Máximo Foro ha expresado que la vida de un contrato está compuesta por tres fases: la generación, el proceso de su formación; la perfección, el nacimiento de este a la vida jurídica; y la consumación, la realización y efectividad de las prestaciones. *Acosta & Rodas, Inc. v. PRAICO*, 112 DPR 583, 620 (1982), citando a Castán, *Derecho Civil Español Común* y Floral, T. III, págs. 523-525. En cuanto a la última, expresó que "*un contrato se consuma cuando las partes cumplen con las prestaciones a las cuales se obligaron en el convenio*". *Íd.*

De acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil, el consentimiento de los contratantes "se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de construir el contrato". Artículo 1214 del Código Civil, 31 LPRC

sec. 3401. El Código Civil dispone, además, que “[s]erá nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo”. Artículo 1217, 31 LPRA sec. 3404. Véase, *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 666 (1997). En estos casos, el consentimiento es nulo. Véase, *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 229 (2007). Según el Código Civil, en caso de nulidad por vicio en el consentimiento, las partes contratantes vendrán obligadas a restituirse las prestaciones objeto del contrato. Artículo 1255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3514.

Con relación a la controversia ante nuestra consideración, entramos discutir el **contrato de opción**. **Dicho contrato es “el convenio por el cual una parte (concedente) otorga a la otra parte (optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal.”** *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). (Énfasis nuestro)

Los requisitos principales del contrato de opción son: la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración del contrato por el cual se opta, de modo exclusivo, por plazo cierto y sin otra condición que el propio juicio del optante. *Íd.*, citando a J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Madrid, Ed. Reus, 14ta ed., 1988, T. IV, pág. 50.

En síntesis, el contrato de opción de compra otorga al optante la facultad de decidir, dentro del plazo establecido en el contrato de opción, si perfecciona el contrato de forma definitiva. *Matos Lorenzo v. Rivera Tirado*, 181 DPR 835, 841 (2011). (Énfasis nuestro)

Como norma general, el optante puede ejercer su derecho de opción simplemente notificando al concedente su voluntad de

perfeccionar el convenio por el cual optó.¹⁴ *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 246. No obstante, dicho derecho queda extinguido con su renuncia o si transcurre el plazo concedido sin que el optante ejerza la opción. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 249. Sin embargo, si la opción se ejerce dentro del plazo acordado, el contrato de opción queda extinguido y a su vez se perfecciona el contrato aceptado según haya sido previamente delimitado. *Íd.*

Así las cosas, nuestro Máximo Foro ha reconocido que las normas generales sobre las obligaciones y los contratos son aplicables al contrato de opción. *Matos Lorenzo v. Rivera Tirado*, supra, 842-843; *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, supra, pág. 804. Por ello, rige aquí también el principio de libertad de contratación o autonomía de la voluntad contractual, bajo el cual los contratantes pueden pactar las cláusulas y condiciones que estimen convenientes mientras no contravengan las leyes, la moral ni el orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005). Una vez las partes prestan su consentimiento, quedan entonces vinculadas por los términos del contrato, siendo esta la ley entre las partes. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991)

-D-

La anotación preventiva es uno de los mecanismos utilizados en el Registro de la Propiedad para dar aviso público a terceras personas sobre determinadas circunstancias establecidas conforme a la ley. Véase, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del*

¹⁴ Véase, además, Puig Brutau, op. cit., pág. 57.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("Ley Núm. 210-2015"), 30 LPRA secs. 6061 *et seq.* Se encuentra regulada, en parte, por los Arts. 44 y 45 de la referida Ley Núm. 210-2015, *supra*, secs. 6064-6065.¹⁵ En lo pertinente, el Art. 44 establece:

Podrán pedir anotación preventiva:

(1) El que reclame en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible.

(2) El que reclame en una acción judicial alguna circunstancia que afecte el título de propiedad inmueble, la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible.

(3) El que obtenga a su favor orden de embargo sobre bienes inmuebles del deudor.

(4) El que en juicio reclame el cumplimiento de cualquier obligación y obtenga resolución ordenando el secuestro y/prohibición de enajenar de bienes inmuebles.

[. . . .]

(10) El que en cualquier otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva conforme a lo dispuesto en esta o en otra ley. *Íd.*

Con relación a las anotaciones preventivas, el Art. 45 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, sec. 6065 establece:

En el caso de los incisos 1 y 2 del Artículo 44, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por el tribunal correspondiente.

Cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio, será suficiente para su anotación preventiva en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda *Íd.*

Nuestro Máximo Foro ha sido consistente en resolver, **que una parte tiene disponible el mecanismo de aseguramiento de sentencia con el propósito de salvaguardar la ejecución**

¹⁵ Véase, además, las Reglas 41.1, 41.3, 45.1 y 45.5 del *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Reglamento Núm. 8814, aprobado el 14 de septiembre de 2016.

de la sentencia que se dicte a su favor. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1,13 (2016). En atención a ello, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.1, dispone los remedios provisionales que tiene una parte para proteger la efectividad de la sentencia que en su día emita un tribunal. *Citibank et al. V. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 732 (2018); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 839 (2010); *BBVA et al. v. S.L.G. López Sasso*, 168 DPR 700, 708 (2006). La referida regla establece:

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, **el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia.** El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, **la prohibición de enajenar**, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. **En todo caso que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial.** 32 LPRA Ap. V, R. 56.1. (Énfasis nuestro).

A tenor con lo anterior, se ha reconocido que el tribunal tiene una amplia discreción para decidir si concede o deniega el remedio provisional solicitado, así como "determinar el remedio adecuado ante las circunstancias particulares del caso bajo su consideración." *Citibank et al. V. ACBI et al.*, *supra*. Además, nuestro Máximo Foro ha indicado que el aludido mecanismo se ha establecido con la finalidad de reivindicar tanto la justicia debida a las partes, como la dignidad de la función judicial. *Román v. S.L.G. Ruiz*, 160 DPR 116, 120 (2003); Véase, *Stump Corp. v. Tribunal Superior*, 99 DPR 179, 183-184 (1970). Debido a ello, al evaluar una solicitud de remedio provisional en aseguramiento de sentencia la disposición antes mencionada deberá ser interpretada dentro de un marco de amplitud y liberalidad. De manera, que se conceda el **remedio que mejor asegure la**

reclamación del demandante y la que menos inconvenientes ocasione al demandado. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay, supra.; Nieves Díaz v. González Massas, supra.; Véase, además, Hernández Colón, Op. Cit. (Énfasis nuestro).* En lo concerniente a reclamaciones en cobro de dinero se ha expresado que la facultad concedida a un tribunal en virtud de la Regla 56.1, *supra*, es un “patente reconocimiento del interés social de que se provean remedios adecuados en dichos casos.” *Román v. S.L.G. Ruiz, supra.; Stump Corp. v. Tribunal Superior, 99 DPR 179, 184 (1970).*

En ese sentido, la concesión de un remedio provisional está basada en la observancia de varios criterios, a saber: (1) que el remedio solicitado sea uno provisional; (2) que tenga el objetivo de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día dicte el tribunal; y, (3) que se tome en consideración los intereses de ambas partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay, supra.; Nieves Díaz v. González Massas, supra.; Freeman v. Tribunal Superior, 92 DPR 1, 25–26 (1965).* Asimismo, en la Reglas de Procedimiento Civil, *supra* se establecen elementos adicionales a considerar al conceder un remedio provisional, los cuales son: (a) la prestación de una fianza; (b) la notificación de la solicitud a la parte contraria; y, (c) la celebración de una vista de remedios provisionales previo a la concesión del mismo. Véase, Regla 56.2 y 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R.56.2 y 56.3.

En cuanto a la fianza, se ha discutido que la misma debe ser por una cantidad proporcional a los daños y perjuicios que se ocasionen a consecuencia de la concesión del remedio solicitado. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay, supra.; Hernández Colón, Op. Cit. a la pág. 180.* La finalidad de la fianza es garantizar que puedan

recobrase los daños cuando exista la posibilidad de que el embargo pueda resultar ilegal o indebido. De modo, que se debe establecer un balance adecuado entre las posibilidades de triunfo del demandante y las posibilidades de que el embargo resulte improcedente y cause daños que no puedan recobrase. *Blatt & Udell v. Core Cell*, 110 DPR 142, 145 (1980). Aun así, en determinadas circunstancias se puede eximir a una parte de la prestación de dicha fianza.¹⁶

Por su parte, la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, *supra*, establece en lo atinente:

Si se cumple con los requisitos de la Regla 56.3, el tribunal deberá expedir, a moción de una parte reclamante, una orden de embargo o prohibición de enajenar.

No se podrá expedir una orden de embargo o prohibición de enajenar sin previa notificación y vista, excepto que la parte reclamante demuestre tener un previo interés propietario sobre la cosa embargada, o la existencia de circunstancias extraordinarias o **la probabilidad de prevalecer mediante prueba fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible.** 32 LPRA Ap. V, R. 56.4.

-III-

Como único señalamiento de error, la parte peticionaria señala que erró el TPI, y abuso de su discreción, al no conceder lo solicitado por esta, en la *Solicitud de Orden al Amparo de los Artículos 44 y 45 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble*. Por el contrario, el TPI emitió una *Orden* el 14 de julio de 2022, mediante la cual le concedió a la parte recurrida un término de 20 días para expresarse en cuanto a dicha solicitud.

¹⁶ No se requiere la prestación previa de fianza cuando: (1) Si aparece de documentos públicos o privados, según definidos por ley y firmados ante una persona autorizada para administrar juramento, que la obligación es legalmente exigible, o; (2) el litigante sea indigente; y, (3) se gestiona después de la sentencia. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 13 (2016); R. 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.56.3.

Del mismo modo, del Recibo de Presentación¹⁷ surge que la Anotación de Demanda caduca el 26 de julio de 2022. En virtud, la parte peticionaria arguye que el término de 20 días otorgado por el TPI excede el término de caducidad de la Anotación de Demanda previamente anotada en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo, la parte peticionaria alega que su derecho de opción de compra sobre la finca 1,478 se puede ver afectado si no se ordena la anotación preventiva y orden de prohibición de enajenar.

Luego de examinar detalladamente la posición de la parte peticionaria y los demás documentos que acompañan el recurso de *Certiorari*, procedemos a expedir el auto solicitado y revocamos la *Resolución* del 22 de julio de 2022, emitida por el TPI.

A tono con el derecho antes expuesto, expedimos el recurso de *certiorari*, por ser una materia revisable bajo la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Del mismo modo, a la luz de los criterios contenidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, se justifica nuestra intervención. En función de ello, la parte peticionaria demostró a través de su recurso de *certiorari*, que la *Resolución* recurrida emitida por el TPI incidió sobre el derecho vigente. Asimismo, nuestra intervención en esta etapa de los procesos evitará un perjuicio sustancial.

Con relación al derecho antes esbozado, para que un contrato sea válido debe concurrir el consentimiento de las partes, un objeto cierto y la causa de la obligación¹⁸. Asimismo, el Código Civil del 1930 establece que el contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes contratantes y desde ese entonces cada parte vendrá obligada a cumplir, no solo con lo

¹⁷ Véase Apéndice 5, página 53-54.

¹⁸ Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391.

expresamente pactado, sino también con "las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley"¹⁹.

En el caso ante nuestra consideración, la parte peticionaria otorgó el 5 y 7 de octubre de 2020, un *Contrato de Opción y Promesa de Compraventa*. Mediante el cual, la parte recurrida se obligaba a vender a estos una porción del solar 190 que sería identificado como el Lote #2, de la finca 1,478, con una cabida de 1,134.4310 metros cuadrados. Del referido contrato surge que la parte peticionaria tenía 45 días para ejercer la opción de compra una vez la parte recurrida tenga tracto registral y segregue la propiedad. A raíz de que la parte recurrida no cumplió en el término establecido con el proceso de segregación, la parte peticionaria firmó un contrato de extensión.

Asimismo, el 27 de agosto de 2021, la parte peticionaria arguyó que le envió a la parte recurrida a través de correo electrónico la extensión del contrato firmado. No obstante, la parte peticionaria alegó que, al no recibir una contestación, presentó, el 30 de agosto de 2021 la *Demanda*.

Igualmente, el 1 de septiembre de 2021, radicó una Anotación de Demanda en el Registro de la Propiedad. Dicha Anotación de Demanda caducaba el 26 de julio de 2022, por tal razón la parte peticionaria presentó el 5 de julio de 2022, una *Solicitud de Orden al Amparo de los Artículos 44 y 45 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*²⁰. Mediante la cual solicitó una anotación preventiva de la demanda, para así proteger su derecho de opción. En virtud de ello, evitar que la parte recurrida venda la propiedad a un tercero, mientras se dilucida el

¹⁹ Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375.

²⁰ Véase Apéndice 5, página 49.

juicio en su fondo. Sin embargo, el TPI emitió una *Resolución* concediéndole a la parte recurrida un término de 20 días para presentar su posición en cuanto a dicha solicitud. La parte peticionaria sostiene que otorgarle a la parte recurrida dicho término les perjudica, porque la anotación de demanda vencía el 26 de julio de 2022, y su derecho quedaría desprotegido.

En conformidad con el derecho antes expuesto, la anotación preventiva es uno de los mecanismos utilizados en el Registro de la Propiedad para dar aviso público a terceras personas sobre determinadas circunstancias. En relación a la controversia ante nos, el Art. 44 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone que podrá pedir anotación preventiva la parte que reclame en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible. *Íd.*

Del mismo modo, nuestro Máximo Foro ha resuelto, que una parte tiene disponible el mecanismo de aseguramiento de sentencia con el propósito de salvaguardar la ejecución de la sentencia que se dicte a su favor. En atención a ello, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone los remedios provisionales que tiene una parte para proteger la efectividad de la sentencia que en su día emita un tribunal. La referida regla establece que una parte en el pleito puede presentar una moción antes o después de la sentencia para que el tribunal dicte una orden provisional asegurando la efectividad de la sentencia. El tribunal puede conceder una prohibición de enajenar, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, para asegurar la efectividad de la sentencia.

Consonó con el derecho antes expuesto, concluimos que, para proteger el derecho de la parte peticionaria sobre la propiedad dispuesta en el *Contrato de Opción y Promesa de*

Compraventa, el TPI debió ordenar la anotación preventiva de demanda conforme el Art. 44 de la Ley Núm. 210-2015, *supra* y acorde con la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, hasta tanto se dilucide el pleito.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto solicitado, y revocamos la *Resolución* recurrida emitida por el TPI. Se devuelve el caso al TPI, para que ordene la Anotación de Demanda en el Registro de la Propiedad.

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