

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL XI

VENEZIA CLUB
HOUSE LLC

Recurrido

V.

JORGE JAVIER
MARRERO GERENA Y
OTROS

Peticionario

KLCE202300004

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
CA2021CV00111

Sobre:
Cumplimiento
Específico de
Contrato de Opción
de Compraventa;
Daños
Contractuales

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de febrero de 2023.

Comparece ante este Tribunal, el Sr. Jorge Javier Marrero Gerena (en adelante, señor Marrero Gerena o peticionario) y nos solicita revisemos la *Resolución* emitida el 30 de noviembre de 2022, y notificada el 1 de diciembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, mediante la cual se declaró No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por el peticionario.

Por los fundamentos que adelante se exponen, denegamos expedir el recurso de epígrafe.

I

El 30 de septiembre de 2020, el señor Marrero Gerena como parte vendedora, y Venezia House Club, LLC (en adelante, VHC o parte recurrida), como parte compradora, suscribieron un contrato titulado "Option to Purchase Agreement" (en adelante, Contrato de

Opción). Mediante dicho acuerdo, el señor Marrero Gerena le concedió a VHC una opción de compraventa de la propiedad localizada en la Urbanización Marina Este, B-9 Calle Pontevedra E., en Carolina, Puerto Rico (en adelante, la Propiedad).

El mencionado contrato estipula que el precio para la venta de la Propiedad consiste en la cantidad equivalente al balance de cancelación a la fecha del cierre del primer gravamen hipotecario que afecta el inmueble a nombre del Banco Popular de Puerto Rico. Entre los términos y condiciones del Contrato de Opción, el término acordado para ejercer la opción de compra vencía el 12 de noviembre de 2020 o quince (15) días laborables después de la liberación del gravamen de segundo rango del Small Business Administration (en adelante, SBA), lo que ocurriese primero. A su vez, la cláusula número 2 del referido contrato, dispone lo siguiente:

2. Grant of Option; Closing Date: Subject to the contingencies set forth herein, Seller grants Buyer an option to purchase from the Seller of the Property, in accordance with, and subject to the terms and conditions set forth below.

The option to purchase herein granted by Seller to Buyer shall be valid for forty five (45) days after the execution of this Agreement by both parties ("Term"). Should Buyer exercise his right to purchase the Property, closing of the sale and execution of the Deed of Purchase and Sale shall occur on or before November 12, 2020 or fifteen (15) business days from the date in which Small Business Administration ("SBA") releases the second mortgage lien on the Property, whichever is earlier ("Closing Date").

Notwithstanding the foregoing, the parties agree that in the event that the SBA does not issue the release of the mortgage lien encumbering the Property on or prior to the Closing Date, the Buyer shall have the right, at its sole option and at no additional cost, (1) to extend the Term and Closing Date indefinite additional forty five (45) days terms, or (2) to opt out of the transaction within two (2) business days of presenting the Seller and Broker its notice to withdraw.¹

Así las cosas, el término estipulado transcurrió sin que la SBA liberara el gravamen en o antes del 12 de noviembre de 2020. Ante

¹ Véase, Anejo 2, pág. 7.

esta situación, VHC optó por extender el término para ejercer la opción, conforme establece el contrato de opción. Por su parte, el señor Marrero Gerena alegadamente se retiró unilateralmente de la transacción durante el término extendido de 45 días, negándose a cumplir con las obligaciones contractuales contraídas con VHC.

Ante el presunto incumplimiento, el 19 de enero de 2021, VHC presentó una *Demanda* contra el señor Marrero Gerena, su cónyuge de nombre desconocido y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.² El 7 de abril de 2021, el señor Marrero Gerena presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*.³ El señor Marrero Gerena en su respuesta alegó que, a pesar de la existencia de la cláusula de integración, dicho contrato no incluía todos los acuerdos necesarios entre las partes, ni un plazo cierto para ejercer la opción de compra. Además, en su Reconvención, alegó que la compraventa de la propiedad entre este y VHC no pudo llevarse a cabo debido a que no se cumplió con una condición esencial del convenio para otorgar la compraventa.⁴

El 4 de mayo de 2021, VHC presentó su *Contestación a Reconvención*.⁵ En respuesta, VHC negó todas las alegaciones de la Reconvención presentada por el señor Marrero Gerena, y levantó como defensas afirmativas, que las alegaciones en la misma eran frívolas, carentes de méritos, y que fracasaban en exponer detalladamente las circunstancias constitutivas de fraude o error. Lo anterior, en incumplimiento con lo dispuesto en la Regla 7.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 7.2.

Luego de varios trámites procesales, el 31 de octubre de 2022, el señor Marrero Gerena presentó una *Moción de Desestimación*.⁶ En su petición, la parte recurrente arguyó que, el Contrato de Opción

² Véase, Apéndice, págs. 1-6.

³ Véase, Apéndice, págs. 14-27.

⁴ Véase, Apéndice, pág. 8.

⁵ Véase, Anejo 1, pág. 8.

⁶ Véase, Apéndice, págs. 28-37.

suscrito entre las partes es nulo e inexistente por adolecer de alegados elementos indispensables para su validez. Asimismo, sostuvo que la compraventa no se pudo llevar a cabo debido a que el mencionado acuerdo no cumplía con dos (2) de los tres (3) requisitos de la figura del contrato de opción. Como, por ejemplo, un tiempo cierto, determinado, para otorgar la compraventa, y que el mismo estaba sujeto a una condición incierta de un tercero.

El 22 de noviembre de 2022, VHC presentó su *Oposición a la Moción de Desestimación*.⁷ En su escrito, VHC argumentó que el convenio entre las partes era totalmente válido, y que, presuntamente, el señor Marrero Gerena, actuando en total mala fe, rehusó cumplir con los términos y condiciones del contrato. Posteriormente, el 30 de noviembre de 2022, el Foro Sentenciador emitió una *Resolución*,⁸ la cual fue notificada el 1 de diciembre de 2022, declarando No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por el señor Marrero Gerena.

Inconforme con la mencionada determinación, el 3 de enero de 2023, el señor Marrero Gerena compareció ante nos mediante auto de *Certiorari* y nos hizo el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA Y NEGARSE A DECRETAR LA NULIDAD DEL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA CUANDO SE DESPRENDE SIN DUDA ALGUNA QUE EL CONTRATO DE OPCIÓN ES NULO E INEXISTENTE POR FALTARSE VARIOS DE SUS REQUISITOS INDISPENSABLES.

El 13 de enero de 2023, emitimos una *Resolución*, concediéndole a la parte recurrida hasta el 3 de febrero de 2023, para que se expresara en torno al recurso de *certiorari* incoado. Finalmente, el 3 de febrero de 2023, VHC presentó ante nos su *Alegato en Oposición a “Recurso de Certiorari”*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

⁷ Véase, Apéndice, págs. 38-57.

⁸ Véase, Apéndice, pág. 58.

II

A. El Recurso de Certiorari

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *Certiorari* de manera discrecional. La discreción del foro apelativo intermedio “debe responder a una forma de razonabilidad, que, aplicada al discernimiento judicial, sea una conclusión justiciera y no un poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). De esa manera, la discreción se “nutr[e] 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”. (Citas omitidas). *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 435 (2013).

Ahora bien, dicha “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97. La precitada Regla dispone 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 de los procedimientos 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.

Sin embargo, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores mencionados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la *corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto*, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Éste procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Además, como se sabe, “los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción”. *Meléndez v. Caribbean Int’l News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción 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 nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992). Debe quedar claro que la denegatoria a expedir, no implica la ausencia de error en el dictamen, cuya revisión se solicitó ni constituye una adjudicación en sus méritos. Por el contrario, es corolario del ejercicio de la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de primera instancia. Ahora bien, la parte afectada por la denegatoria a expedir el auto de *certiorari* podrá revisar dicha determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final y esta resulte adversa para la parte. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 98. Por último, en cuanto este tema, la denegatoria de un tribunal apelativo a expedir un recurso de *certiorari* no implica que el dictamen revisado esté libre de errores o que constituya una adjudicación en los méritos. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 12 (2016).

B. La Moción de Desestimación

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, faculta a la parte contra la cual se presente una alegación en su contra a presentar una moción de desestimación, por los fundamentos siguientes: 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, y 6) dejar de acumular una parte

indispensable. *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, 2022 TSPR 104 (2022); *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013). La precitada regla permite a la parte demandada presentar una moción de desestimación debidamente fundamentada previo a contestar la demanda instada en su contra. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043 (2020); *Carrasquillo v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 2022 TSPR 48 (2022).

Asimismo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que, al momento de considerar una moción de desestimación, los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante. *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, supra; *Carrasquillo v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, supra; *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, supra, pág. 49; *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez*, 206 DPR 261, 267 (2021); *Colón Rivera et al. v. ELA*, supra, pág. 1049. Es por lo que, para que proceda una moción de desestimación, "tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, supra; *Carrasquillo v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, supra; *Cruz Pérez v. Roldán Rodríguez*, supra, págs. 267-268; *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, supra, pág. 49; *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013). *López García v. López García*, 199 DPR 50, 69-70 (2018).

C. Los Contratos en General

Es normativa reiterada que, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, de los actos ilícitos, u omisiones en que interviene culpa o negligencia, y cualquier otro acto idóneo

para producirlas. Art. 1042 del Código Civil,⁹ 31 LPRa ant. sec. 2992; *Payano v. Cruz*, 2022 TSPR 78 (2022); *NHIC et al. v. García Passalacqua et al.*, 206 DPR 105 (2021). Los contratos se perfeccionan cuando median el objeto, consentimiento y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRa ant. sec. 3391. El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRa ant. sec. 3371; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm., LLC*, 208 DPR 263 (2021). En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes. *Pérez Rodríguez v. López Rodríguez*, 2022 TSPR (2022); *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015); *Arthur Young & Co. V. Vega III*, 136 DPR 157 (1994). No obstante, tal libertad no es infinita, puesto que, encuentra su límite en el Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3372. El referido artículo dispone que, los términos y condiciones que las partes establezcan serán válidas cuando no sean contrarias a la ley, la moral, ni al orden público. 31 LPRa sec. 3372; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, págs. 7-8; *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 15 (2014). Una vez perfeccionado el contrato, lo acordado tiene fuerza de ley entre las partes, “y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRa ant. sec. 3375; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm.*, supra; *Payano v. Cruz*, supra; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 8. Los tribunales estamos facultados para velar por el cumplimiento de los

⁹ El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, la presentación de la *Demanda* y los hechos que dan base a esta tuvieron su lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

contratos, y no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando tal contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 627 (1997).

D. El Contrato de Opción de Compra

El contrato o pacto de opción de compraventa se trata de un contrato que ha sido definido por la jurisprudencia como, “[...] un contrato consensual, mediante el cual una parte (promitente) le concede a otra (optante) el derecho exclusivo a decidir de manera unilateral si comprará determinado bien inmueble que le pertenece al promitente. Esta facultad tendrá que ejercitarse dentro de un periodo de tiempo definido por las partes, y tanto el promitente como el optante se beneficiarán del negocio”. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001). Esencialmente, el contrato de opción de compra es un contrato preparatorio dirigido al eventual otorgamiento de un contrato de compra y venta. El mismo se distingue por los siguientes elementos esenciales: (1) se concede al optante la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (de compraventa) sin obligación por parte de éste; (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad; (3) se establece un plazo para ejercitar la opción, y (4) no existe otra condición que no sea la voluntad del optante.¹⁰ No obstante, a pesar de que el contrato de opción se trata de un contrato consensual, la opción de compra es un contrato unilateral, debido a que el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquel lo decide.¹¹

Ahora bien, sobre la posibilidad de obligarle a transferir su propiedad a otro particular sólo puede hablarse cuando ha habido acuerdo sobre la cosa y el precio. Por otro lado, cuando lo único que

¹⁰ *Íd.* a la pág. 722.

¹¹ *Íd.*

se ha acordado es la venta, sin más, ni siquiera el juicio imparcial de un juez respecto al valor en el mercado del bien en controversia puede sustituir la prerrogativa dominical de fijar el precio y establecer los términos de la enajenación, prerrogativa que, en este sistema, solo le compete al dueño.¹² Por su parte, cabe señalar que:

En la opción se da un proceso negocial en donde el consentimiento hacia la obligación surge, como en todo contrato, en virtud del intercambio de manifestaciones recepticias. La voluntad se forja a base de un proceso de negociación. No se trata de manifestación unilateral de voluntad, porque las obligaciones que surgen del pacto de opción son el resultado de un proceso de negociación entre el concedente y el optante, proceso que no se da en las obligaciones cuya fuente es la mencionada manifestación unilateral de voluntad.¹³

El contrato de opción de compra tiene que definir la oferta que habrá de mantenerse vigente con todos los elementos de una oferta final y completa del contrato de compraventa. Dicho de otro modo, para que estemos ante un verdadero pacto de opción, no pueden quedar por negociar términos o condiciones del contrato de compraventa que sean de importancia para las partes.¹⁴ Dentro de este marco, “[r]especto al precio de la finca, que es el que importa desde el punto del contenido de la oferta, tiene que tratarse de un precio en metálico, porque se trata de una oferta de venta, no de permuta. Además, aplican aquí los principios de las obligaciones respecto a los requisitos de la prestación, en particular, el de la determinabilidad de la misma. No será necesario que el precio de venta esté exactamente determinado, siempre y cuando su determinación final no requiera un nuevo proceso de negociación.¹⁵ Por otro lado, en lo referente a la promesa bilateral de compraventa, el derogado Código Civil,¹⁶ dispone que es la promesa de vender o

¹² Michel J. Godreau, *La opción de compra en Puerto Rico*, 53 Rev. Jur. UPR 569 (1984) a la pág. 569.

¹³ *Íd.* a la pág. 578.

¹⁴ *Íd.* a la pág. 596.

¹⁵ *Íd.* a la pág. 597.

¹⁶ Hacemos referencia al derogado Código Civil de 1930, por sus disposiciones ser aplicables a la fecha de los hechos.

comprar, habiendo conformidad de la cosa y el precio, y la misma da derecho a los contratantes a reclamar recíprocamente el cumplimiento de la misma. Esto, siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá, para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el Código Civil.¹⁷

Habidas cuentas, este tipo de contrato preparatorio produce una obligación de hacer y no de dar, ya que sólo tiene por objeto la realización futura de un contrato de compraventa. *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500, 509-510 (1997); *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Sav.*, 121 DPR 197 (1988); *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 817 (1975). El contrato de promesa bilateral tiene la ventaja de lograr la vinculación inmediata de las partes cuando por alguna razón no puede otorgarse una compraventa completa y definitiva y que, mediante la vinculación inmediata, las partes logran la garantía o seguridad de que el contrato definitivo o completo se celebrará o concluirá más tarde. *Rossy v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729, 742 (1958).

Por consiguiente, ante la negativa de una de las partes de cumplir con la promesa bilateral, cabe una acción para exigir su cumplimiento específico y no simplemente una acción para el resarcimiento de perjuicios, si la prestación básica no se refiere a hechos personalísimos o las líneas básicas sentadas en el precontrato no son insuficientes.¹⁸ Así pues, si la cosa prometida en venta está todavía en el patrimonio del promitente, el acreedor en un contrato de promesa bilateral de venta de un inmueble podría exigir su cumplimiento en forma específica: la celebración de la

¹⁷ Artículo 1340, 31 LPRA sec. 3747.

¹⁸ *Íd.* a la pág. 743. Véase también, *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR a la pág. 819.

venta previamente convenida y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.¹⁹

III

El peticionario, Jorge Javier Marrero Gerena, comparece ante esta Curia, alegando que el Tribunal de Primera Instancia erró al no desestimar la demanda y negarse a decretar la nulidad del contrato de opción de compraventa cuando presuntamente, del mismo se desprende que es nulo e inexistente por carecer de varios de sus requisitos indispensables. Por otro lado, la parte recurrida alega que el señor Marrero Gerena se retiró unilateralmente del Contrato de Opción de Compra, y que exigió cuantiosas cantidades de dinero que no fueron acordadas dentro del mencionado acuerdo. De este modo, actuando de mala fe al intentar, alegadamente, extorsionar a los Compradores, ocultando dolosamente sus intenciones de aumentar el precio de la compraventa durante las negociaciones. En resumidas cuentas, esta alegó que el peticionario se negó voluntariamente a cumplir con sus obligaciones contractuales.

La *Resolución* recurrida, emitida el 30 de noviembre de 2022, y notificada al día siguiente, es una mediante la cual el Foro *a quo* declaró No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por el peticionario. Ahora bien, tras evaluar detenidamente el recurso presentado por el peticionario, y luego de una revisión, colegimos que no procede la expedición del auto solicitado. Los señalamientos de error, debido a los fundamentos aducidos en la petición, no logran activar nuestra jurisdicción discrecional en el caso de autos. La decisión recurrida no es patentemente errónea, y encuentra asilo en la sana discreción del Tribunal de Primera Instancia.

Por otro lado, el peticionario tampoco ha logrado persuadirnos de que nuestra abstención apelativa en este momento y sobre el

¹⁹ *Íd.*

asunto planteado constituiría un craso fracaso a la justicia, conforme establece la Regla 40 de Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega expedir el recurso de epígrafe.

Notifíquese.

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

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