

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

EUGENIO MULERO
PORTELA, ANABEL
MULERO PORTELA

Peticionarios

v.

EUGENIO MULERO
FLORES, ISAAC
MERÓN, ANA DEL
ROSARIO MULERO
PORTELA, ANA
LETICIA MULERO
PORTELA, RENÉ
MULERO PORTELA

Recurridos

KLCE202300071

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

Civil Núm.:
SJ2021CV00043

Sobre:
DIVISIÓN DE
COMUNIDAD DE
BIENES
HEREDITARIOS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 9 de febrero de 2023.

Comparecen Eugenio Mulero Portela y Anabel Mulero Portela (peticionarios) mediante *Recurso de Certiorari* presentado el 23 de enero de 2023 en el que nos solicitan que revoquemos dos (2) *Órdenes* ambas emitidas el 21 de diciembre de 2022, notificadas el 22 de diciembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario).

En síntesis, el foro primario (1) ordenó a los peticionarios a otorgar, en un plazo no mayor de treinta (30) días, una escritura de compraventa para traspasar la titularidad del apartamento 106 situado en Cabo Rojo, PR a favor de Astrid Justiniano Vélez (señora Justiniano o parte interventora) y (2) determinó que Awilda Morales Rodríguez (señora Morales), esposa de Eugenio Mulero Portela, no deberá comparecer a las deposiciones que se realicen en el caso de epígrafe.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El caso ante nos tuvo su origen el 4 de enero de 2021 cuando los peticionarios presentaron una *Demanda* sobre división de comunidad de bienes hereditarios contra Eugenio Mulero Flores, Isaac Merón, Ana del Rosario Mulero Portela, Ana Leticia Mulero Portela y René Mulero Portela (recurridos) con el propósito de liquidar el caudal hereditario de la causante, Ana Esther Portela Carrasquillo.¹

Transcurridos varios asuntos procesales, el 30 de marzo de 2021, los recurridos presentaron una *Contestaci[ón] a Demanda Condicionada Defensas; Reconvenci[ón] Solicitud "Urgente" de Remedios Provisionales* en la que, en lo pertinente, solicitaron que el foro primario ordene a los peticionarios a firmar el compromiso de compraventa sobre el apartamento 106 del Condominio Golf y Playa, Edificio III ubicado en Cabo Rojo, PR (apartamento).²

Por su parte, el 26 de abril de 2021, los peticionarios presentaron su *Contestación a Reconvención y Reserva de Derecho* en la que adujeron que hubo vicios de consentimiento cuando estos firmaron la Promesa Bilateral de Compraventa (opción de compraventa) a favor de la compradora, la señora Justiniano.³ Luego de varios asuntos, el 7 de diciembre de 2021, los recurridos presentaron una *Moción Solicitando Permiso para Enmendar las Contestaciones a la Demanda*, la cual fue declarada

¹ Véase, págs. 3-13 del apéndice del recurso.

² Véase, págs. 14-24 del apéndice del recurso.

³ Véase, págs. 25-30 del apéndice del recurso.

Con Lugar por el foro primario el 9 de diciembre de 2021.⁴

Consecuentemente, el 17 de diciembre de 2021, los recurridos presentaron una *Contestación Enmendada a la Demanda* en la que solicitaron la liquidación de los bienes del caudal; el cumplimiento con el cuaderno particional; y un crédito no menor de cuarenta y dos mil quinientos dólares (\$42,500.00) por pagos emitidos en concepto de contribuciones territoriales, cuotas de mantenimiento y gastos de mantenimiento del apartamento.⁵

Trabada así la controversia, el 15 de febrero de 2022, se celebró una *Conferencia Inicial* en la que se calendarizó el descubrimiento de prueba entre las partes. Asimismo, permaneció pendiente el asunto concerniente a la venta del apartamento.⁶ Posteriormente, el 2 de mayo de 2022, se perfeccionó la opción de compraventa en la que los peticionarios y los recurridos acordaron venderle a la señora Justiniano el apartamento por la suma total de ciento setenta y ocho mil dólares (\$178,000.00).⁷

Posteriormente, el 3 de octubre de 2022, se celebró una *Vista sobre el Estado de los Procedimientos* en la que el foro primario recalendarizó las deposiciones que a la fecha no habían podido realizarse.⁸ Además, el foro primario determinó que, de no ponerse de acuerdo sobre la opción de compraventa, las partes deberán presentar sus controversias sobre este asunto ante dicho foro.

⁴ Véase, págs. 31 y 32, respectivamente, del apéndice del recurso.

⁵ Véase, págs. 33-39 del apéndice el recurso.

⁶ Véase, págs. 45-47 del apéndice del recurso.

⁷ Véase, págs. 125-132 del apéndice del recurso; véase, además, entrada núm. 138 del Sistema Unificado para el Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

⁸ Véase, págs. 59-61 del apéndice del recurso.

En relación con la opción de compraventa, el 10 de octubre de 2022, la señora Justiniano presentó una *Solicitud de Intervención bajo la Regla 21 de Procedimiento Civil* en la que planteó su interés propietario sobre el apartamento perteneciente al caudal hereditario en controversia.⁹ Para la misma fecha, la señora Justiniano también presentó una *Demanda en Reclamo de Parte Interventora bajo la Regla 21 de Procedimiento Civil* en la que solicitó la intervención del foro primario para ordenar a las partes a otorgar una escritura de compraventa y así transferirle la titularidad sobre el apartamento, según previamente pactado por las partes en la opción de compraventa.¹⁰

En otros términos, el 18 de octubre de 2022, los recurridos presentaron una *Moción sobre Varios Asuntos* en la que expresaron no tener reparo a la intervención de la señora Justiniano y, a su vez, expusieron su disponibilidad a suscribir la escritura de compraventa requerida por esta última.¹¹ Por su parte, el 2 de noviembre de 2022, los peticionarios presentaron una *Réplica a [M]oción sobre Varios Asuntos; Solicitud de Determinación de Nulidad Fatal por Vicios en el Consentimiento en la Promesa Bilateral de Compraventa y Oposición a Reclamos de Parte Interventora Conforme a Derecho* en la que reiteraron que hubo vicios de consentimiento en la opción de compraventa, debido a que la agencia de bienes raíces, Colón and Vivoni Real Estate, no debió equiparar el precio pactado con el valor en el mercado del apartamento.¹²

⁹ Véase, págs. 62-63 del apéndice del recurso.

¹⁰ Véase, págs. 64-68 del apéndice del recurso.

¹¹ Véase, págs. 69-72 del apéndice del recurso.

¹² Véase, págs. 83-138 del apéndice del recurso.

Como corolario de lo anterior, el 9 de noviembre de 2022 y notificado el 10 de noviembre de 2022, el foro primario emitió una *Orden* en la que autorizó la intervención de la señora Justiniano en el caso de epígrafe.¹³ Así las cosas, el 16 de noviembre de 2022, los recurridos presentaron una *Oposición a R[é]plica sobre Varios Asuntos Sometidos por la Par[t]e Demandante* en la que alegaron que no hubo dolo al firmar la opción de compraventa y que, de haberlo, sería incidental, lo cual solo conduciría a una compensación en daños y perjuicios a favor de la parte interventora.¹⁴

En lo que respecta al descubrimiento de prueba, el 6 de diciembre de 2022, los peticionarios presentaron una *Solicitud de Orden sobre Objeciones Infundadas a la Participación de la Sra. Awilda Morales Rodríguez a las Tomas de Deposición en el Presente Caso* en la que refutaron la objeción de los recurridos durante la deposición tomada a René Mulero Portela el 22 de noviembre de 2022.¹⁵ En síntesis, los peticionarios arguyeron que la objeción de los recurridos sobre la comparecencia de la señora Morales a la deposición antes descrita, por esta no ser parte en el pleito, es infundada, ya que la señora Morales ha comparecido a otras deposiciones anteriores sin objeción de los recurridos.

Por su parte, el 8 de diciembre de 2022, los recurridos alegaron que la señora Morales no tiene legitimación activa para comparecer a las deposiciones en el presente caso conforme a la Regla 15.1 de

¹³ Véase, Entrada núm. 138 de SUMAC.

¹⁴ Véase, págs. 142-144 del apéndice del recurso.

¹⁵ Véase, págs. 150- 154 del apéndice del recurso.

Procedimiento Civil.¹⁶ Evaluadas las posturas de las partes, el 21 de diciembre de 2022 y notificado el 22 de diciembre de 2022, el foro primario emitió una *Orden* en la que determinó que la señora Morales no deberá comparecer a las tomas de deposición en el presente caso.¹⁷ A su vez, y luego de evaluar las posturas de las partes, el 21 de diciembre de 2022 y notificado el 22 de diciembre de 2022, el foro primario emitió una *Orden* en la que le concedió a las partes no más tarde de treinta (30) días para otorgar una escritura de compraventa para así traspasar la titularidad del apartamento a la parte interventora.¹⁸

Inconforme, el 23 de enero de 2023, los peticionarios presentaron ante nos una *Solicitud en Auxilio de Jurisdicción* para detener los procesos en el foro primario hasta que se atendiera el *Recurso de Certiorari*, presentado en la misma fecha, en el que los peticionarios formularon los siguientes señalamientos de error:

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al resolver, excusando el fatal vicio en el consentimiento de la peticionaria, sobre el precio de venta igualado al de mercado por el agente de bienes raíces, que dentro de un plazo no mayor de 30 días, la peticionaria debe otorgar la escritura de compraventa para transpasar [sic] la titularidad del apartamento 106 del Condominio Golf y Playa, Edificio III ubicado en el municipio de Cabo Rojo a la parte compradora por el precio total de \$178,000.00.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al resolver, excusando el estado de derecho vigente y en claro abuso de discreción, que la comparecencia de la Sra. Awilda Morales Rodríguez a las tomas de deposiciones, atenta contra la garante pureza de los procedimientos.

¹⁶ Véase, págs. 155-156 del apéndice del recurso.

¹⁷ Véase, pág. 2 del apéndice del recurso.

¹⁸ Véase, pág. 1 del apéndice del recurso.

Como corolario de lo anterior, este foro revisor emitió una *Resolución* en la que le concedió diez (10) días a los recurridos para oponerse y expresarse tanto de la *Solicitud en Auxilio de Jurisdicción* como de los méritos del presente recurso. Por su parte, el 3 de febrero de 2023, los recurridos presentaron una *Moción en Cumplimiento de Orden y su Alegato de la Parte Co-Demandada Recurrida en Oposición a los Recursos de la Parte Demandante Peticionaria*.

A continuación, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso de epígrafe.

II.

El *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el tribunal revisor está facultado para enmendar errores cometidos por el foro revisado, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase, artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Véase, además, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). Su expedición descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. Así, al determinar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari*, este Tribunal deberá considerar, de conformidad con la

citada Regla 40, *supra*, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia.

También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

En el contexto del *certiorari* como mecanismo adecuado para revisar resoluciones y órdenes post sentencia, el Tribunal Supremo expresó en *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 339, que los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, adquieren mayor relevancia en aquellas situaciones en las que "no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada". Sobre el referido recurso de naturaleza extraordinaria, el Tribunal Supremo expresó, desde 1948, que este procede "para revisar errores cometidos por las cortes inferiores no importa la naturaleza del error imputado". *Pérez v. Tribunal de Distrito et al.*, 69 DPR 4, 19 (1948). Véase, *Pueblo v. Díaz de León*, *supra*, pág. 918.

III.

En el caso ante nos, los peticionarios aducen que el foro primario actuó incorrectamente cuando les ordenó otorgar una escritura de compraventa para traspasar la

titularidad del apartamento a favor de la señora Justiniano, aun cuando existen alegados vicios de consentimiento en la opción de compraventa firmada por las partes. A su vez, los peticionarios arguyen que el foro primario abusó de su discreción cuando resolvió que la señora Morales no deberá comparecer a las tomas de deposición en el presente caso para "garantizar la pureza de los procedimientos". No les asiste la razón.

Evaluated el recurso presentado por los peticionarios a la luz de las disposiciones de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, y en conjunto con la totalidad del legajo, concluimos que no procede nuestra intervención en el caso de epígrafe. Señalamos que la opción de compraventa fue suscrita por las partes el 7 de marzo de 2021, más no fue hasta el 2 de mayo de 2022 que se perfeccionó mediante las firmas de estos. Es decir, los peticionarios tuvieron amplia oportunidad de evaluar los pormenores de la opción de compraventa antes de plasmar sus firmas en este, por lo que no nos convencen sus alegaciones. A su vez, determinamos que de las Órdenes recurridas no surge que el foro primario haya actuado con prejuicio, parcialidad, error craso o manifiesto. Establecido lo anterior, no vemos razón por la cual intervenir en esta etapa de los procedimientos.

IV.

Por todo lo antes expuesto, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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