

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

VÍCTOR M. CARATINÍ
ESPADA, LYDIA RIVERA
SANTIAGO Y OTROS

Recurridos

v.

HÉCTOR ROQUÉ VELÁZQUEZ

Peticionario

KLCE202300132

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de
Aibonito

Civil Núm.:
CO2020CV00145

Sobre:
Daños y Otros

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, la jueza Grana Martínez, el juez Rodríguez Flores y el juez Monge Gómez

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2023.

Comparecen Alberto de Jesús Rodríguez; Marisol Hernández Vázquez; la Sociedad Legal de Gananciales; Irvin Calcorci Ortiz; Luis Antonio Santiago Vitali; Carmen María Torres Colón; la Sociedad Legal de Gananciales; Víctor Junior Rivera Santiago; Erika Vilmarie Ortiz Pérez; la Sociedad Legal de Gananciales; Diego Santiago García; Carol Griselle Santiago Torres; la Sociedad Legal de Gananciales; Wilson Nuñez Santiago; Taira Nevárez Ortiz; la Sociedad Legal de Gananciales; Carlos Enrique Miranda Reyes; Mayrim Amelia Vega Pagán y la Sociedad Legal de Gananciales, en adelante los peticionarios o interventores, y nos solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Coamo, en adelante TPI. Mediante la

Número Identificador

SEN2023_____

misma, se declaró No Ha Lugar una solicitud de intervención que presentaron los peticionarios.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida.

-I-

El señor Víctor Manuel Caratini, su esposa Lydia Rivera Santiago y el señor Héctor Roque Velázquez suscribieron un *Contrato de Opción a Compra* para la futura compraventa de tres propiedades con las siguientes descripciones registrales:

SOLAR UNO

Rustica: Predio de terreno radicado en el Barrio Cuyón del término municipal de Coamo, Puerto Rico, con una cabida superficial de 20.4942 cuerdas, equivalentes a 80,550.3467 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con Sucesión Cianchini y Rio Cuyón; por el Sur, con área de uso público que lo separa de Carretera PR 704; por el Este, con solar número 2 segregado y por el Oeste con Sucesión Cianchini.-----
---Inscrita al tomo 295, folio 173 finca #16,028.-----

SOLAR DOS

Rustica: Predio de terreno radicado en el Barrio Cuyón del término municipal de Coamo, Puerto Rico, con una cabida superficial de 16.0381 cuerdas, equivalentes a 63,036.1482 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con Rio Cuyón; por el Sur, con solar número tres segregado y área de uso público que lo separa de carretera PR704; por el Este, en parte con Ramón Rolón y solar número tres segregado y por el Oeste con Solar número uno segregado.-----
---Inscrita al tomo 295, folio 174 finca #16,029.-----

SOLAR TRES

Rústica: Predio de terreno radicado en el Barrio Cuyón del término municipal de Coamo, Puerto Rico, con una cabida superficial de 1.9449 cuerdas, equivalentes a 7,644.1152 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con Solar #2 segregado; por el Sur, con área de uso público que lo separa de Carretera PR 704; por el Este, con Ramón Rolón y por el Oeste con solar #2 segregado.-----
---Inscrita al tomo 295, folio 176 finca #10,354¹.-----

¹ Véanse las páginas 1 a la 3 en el Apéndice del Recurso de *Certiorari*.

Por medio de este acuerdo, las partes pactaron el precio de compraventa de las tres fincas. Por el primer solar, se pactó el precio de \$150,000.00. De esta cantidad, el señor Roque Velázquez pagó \$40,000.00 como precio de opción. Por el segundo solar, se acordó la suma de \$75,000.00, de los que se pagó \$15,000.00 como precio de opción. Por el tercer solar, las partes convinieron el precio de \$125,000.00, de los cuales el señor Roque Velázquez pagó \$25,000.00, como depósito de opción. Además, acordaron el término de 90 días, prorrogable a 30 días adicionales, como fecha límite para que la parte recurrida ejerciera la opción de compra de las referidas propiedades. En el supuesto de que el señor Roque Velázquez decidiera no ejercer su derecho a opción dentro del término pactado, el matrimonio Caratini Rivera retendría una cantidad de dinero del precio de opción. Las sumas por pagar serían por las cantidades de \$20,000.00, \$10,000.00 y \$10,000.00, respectivamente².

Ante alegados incumplimientos con el acuerdo suscrito, el 10 de julio de 2020, el matrimonio Caratini-Rivera presentó una *Demanda* por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el señor Roque Velázquez³. Esta Demanda fue enmendada el 8 de enero de 2021, para corregir la alegación número 15, inciso i⁴. Expuso que el señor Roque Velázquez no ejerció su derecho a opción de compra dentro del término pactado en el acuerdo. Además, alegó que éste hizo movimientos de terrenos en los

² *Id.*

³ *Id.*, págs. 4-9.

⁴ *Id.*, págs. 32-36.

predios para vender solares a terceras personas y, sin su autorización, comenzó a dar opciones de compra de los terrenos en disputa. Por estos hechos, el matrimonio Caratini-Rivera reclamó daños por la suma total de \$400,000.00. Además, solicitó el pago de una partida de \$30,000.00, para restituir las fincas a su estado original, y \$25,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

En su *Contestación a Demanda Enmendada, Defensas Afirmativas y Reconvención*⁵, el señor Roque Velázquez negó la mayoría de las alegaciones, y levantó como defensas afirmativas, entre otras, que el matrimonio Caratini-Rivera no acudía al tribunal con las manos limpias. A su vez, afirmó que el matrimonio Caratini-Rivera actuaba en contra de sus propios actos y pretendía beneficiarse de ello. Señaló, también, que la pandemia decretada por el Covid-19, incidió en el cumplimiento de los términos específicos del contrato original. Por lo cual, levantó como defensa la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*.

Por otro lado, en su *Reconvención*, el señor Roque Velázquez expuso su versión sobre cómo fue que las partes determinaron su relación contractual. En su parte pertinente, el señor Roque Velázquez alegó que:

11. Como parte de las negociaciones y circunstancias que rodearon la relación contractual de las partes qued[ó] expuesto, entendido y acordado que el dinero que restaba por ser satisfecho por el demandado a los demandantes provendría de la venta y/o acuerdos de venta de porciones de las fincas por el demandado; algo con lo que estuvieron de acuerdo los demandantes.

12. A raíz de los acuerdos configurados por las partes, el demandado entró en posesión de los inmuebles y procedió a realizar gestiones subsiguientes para la prospectiva lotificación de

⁵ *Id.*, págs. 10-23, 37.

los predios adquiridos, con miras a concretar acuerdos con terceros para levantar los fondos para el pago del balance del precio de venta acordado; con la anuencia y consentimiento de los demandantes⁶.

También, alegó que, en una actuación contraria a sus propios actos, el matrimonio Caratini-Rivera se amparó en que el *Contrato de Opción a Compra* había vencido, para incumplir con los acuerdos entre las partes, a pesar de haber recibido el beneficio directo del cambio de los acuerdos "al recibir dinero adicional para abonar al balance del precio de venta estipulada, tanto por parte del demandado, como directamente entregados por terceros interesados en adquirir porciones de los predios de terreno". Asimismo, reclamó que el matrimonio Caratini-Rivera se ha negado a reintegrar las sumas de dinero estipuladas en el contrato de opción, además de la cantidad por \$75,000.00, que el señor Roque Velázquez le entregó posteriormente, como parte del precio de venta de los lotes.

Después de varios trámites procesales, el 7 de septiembre de 2022, los peticionarios presentaron una *Solicitud de Intervención* al amparo de las Reglas 16.1 y 21.1 de Procedimiento Civil⁷. Éstos argumentaron que, mediante contrato de opción de compra o contrato privado de compraventa, adquirieron solares que forman parte de las propiedades en disputa. En particular, señalaron que el señor Roque Velázquez les vendió los terrenos antes de que el matrimonio Caratini-Rivera presentara demanda contra éste. También, destacaron que las ventas de los terrenos sin segregar se llevaron a cabo con conocimiento, aprobación y visto

⁶ *Id.*, pág. 19.

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 16.1 y R. 21.1. *Id.*, págs. 38-41.

bueno del señor Caratini. Expusieron que, por ser adquirentes de buena fe, eran partes indispensables en la solución del pleito, ya que cualquier adjudicación podría perjudicar los acuerdos pactados con el señor Roque Velázquez y sus derechos como adquirentes de buena fe. Por ello, afirmaron que procedía la intervención solicitada.

Mediante *Moción en Relación a "Solicitud de Intervención"*, el señor Roque Velázquez se allanó a que se autorizara la *Solicitud de Intervención* presentada⁸.

Por su parte, el matrimonio Caratini-Rivera presentó su oposición a la solicitud de intervención. Manifestó que nunca autorizó al señor Roque Velázquez a vender los predios de terreno a las personas que solicitaron la intervención. Por consiguiente, concluyó que no procedía que se concediera la intervención solicitada⁹.

Durante la vista evidenciaria, el representante legal de los solicitantes de intervención, Lcdo. Orlando Camacho Padilla, presentó el testimonio de cuatro testigos. Después de escuchar la prueba oral y la evidencia documental sometida, el TPI determinó que, por tratarse de un caso complejo, no procedía la intervención. Fundamentó su decisión en el hecho de que los negocios jurídicos que llevaron a cabo los peticionarios fueron con el señor Roque Velázquez, contra quien debían presentar cualquier reclamación que éstos tuvieran en un futuro. Finalmente, concluyó que:

⁸ Véanse las págs. 43-44 en el Apéndice del Recurso de Certiorari.

⁹ *Id.*, págs. 45-47.

Estas personas adquirieron con unos precios ciertos de quien entendían que eran el transmitente del terreno, ellos adquieren de quien creen, sin inducir a engaño, amenaza o coacción, que era el dueño real de la propiedad. Así que esos terrenos que no han sido segregados se debe honrar, verdad, los precios pactados. Quién va a responder por esos daños, esas segregaciones, eso deberá ser un pleito independiente ciertamente no es en este pleito.

Por último, el TPI le ordenó al señor Caratini a que cesara y desistiera de obstruir el acceso de los adquirentes de buena fe a sus terrenos¹⁰. Lo resuelto por el foro de instancia fue recogido en la *Resolución recurrida*¹¹.

Insatisfechos, los peticionarios presentaron una *Solicitud de Determinaciones de Hechos Reconsideración*, en la que reafirmaron su posición en cuanto a que éstos son partes indispensables y adquirentes de buena fe de los terrenos en controversia. Argumentaron que cualquier adjudicación, total o parcial del pleito de marras, podría ir en contra de los acuerdos que alcanzaron con el señor Roque Velázquez y que, por ende, sus derechos como propietarios se afectarían. Consecuentemente, afirmaron que procede la intervención solicitada, por ser codueños de los solares en disputa.

Evaluated el petitorio de los peticionarios, el tribunal *a quo* declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración¹².

Aún inconformes, los peticionarios acudieron ante este Tribunal, mediante recurso de epígrafe, en el que señalaron como único error el siguiente:

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN PRESENTADA POR LOS PETICIONARIOS.

¹⁰ *Id.*, págs. 48-52.

¹¹ *Id.*, págs. 54-56.

¹² *Id.*, pág. 62.

-II-

A.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil establece el alcance de la revisión discrecional de las resoluciones u órdenes interlocutorias emitidas por el Tribunal de Primera Instancia en los siguientes términos:

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 de este apéndice 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 evidenciarios, 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.** [...] ¹³.

Rebasado el umbral establecido en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, corresponde a este tribunal intermedio determinar si procede revisar la determinación interlocutoria recurrida.

A esos efectos, el auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior¹⁴. Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo,

¹³ (Énfasis suplido). Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 52.1.

¹⁴ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera¹⁵.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Sobre el particular dispone:

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.¹⁶

B.

La intervención es un mecanismo procesal útil y frecuentemente utilizado. Procede cuando un tercero solicita ser incluido en una acción pendiente ante los tribunales. La utilidad de este mecanismo procesal consiste en ofrecer protección a un nutrido e

¹⁵ *Municipio v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711-712 (2019); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

¹⁶ *Municipio v. JRO Construction*, *supra*; 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

indefinido grupo de personas con variados intereses, en ocasiones de importancia pecuniaria o legal¹⁷.

La Regla 21 de las de Procedimiento Civil regula la intervención de personas, naturales o jurídicas, en un pleito en el cual no son parte y autoriza a intervenir cuando, *inter alia*, se tiene un interés en el asunto objeto del litigio que puede quedar afectado con su disposición final. En particular, la Regla 21.1 establece:

Mediante oportuna solicitud, cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito: (a) cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir; o (b) cuando la persona solicitante **reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito**¹⁸.

La intención de dicha regla es "permitir con mayor liberalidad la intervención de personas no incluidas originalmente como partes en un pleito"¹⁹.

Además, la Regla 21.2 de las de Procedimiento Civil²⁰, dispone que mediante una oportuna solicitud se puede permitir a cualquier persona intervenir en un litigio cuando por ley se le confiera un derecho condicional a intervenir o la reclamación o defensa del solicitante y el caso principal tuvieren en común una cuestión de hecho o de derecho²¹. El criterio para decidir si procede una solicitud de intervención descansa en la discreción del juzgador luego de considerar si fue oportuna y si no demora o perjudica indebidamente la determinación de los derechos de las partes originales del pleito²².

¹⁷ *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 79 (2011); *R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co.*, 110 DPR 869, 873 (1981).

¹⁸ (Énfasis suplido). 32 LPRA Ap. V, R. 21.1.

¹⁹ *R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co.*, *supra*.

²⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 21.2.

²¹ *Crespo v. Cintrón*, 159 DPR 290, 301-302 (2003).

²² *Westerband v. Tribunal Superior*, 96 DPR 371, 394 (1968).

-III-

En su recurso, los peticionarios exponen nuevamente los argumentos esgrimidos en sus respectivas solicitudes de intervención y reconsideración, en las que aseguran que son partes con interés en la resolución del pleito de marras. Reiteran que, como cuestión de derecho, al amparo de la Reglas 16.1 y 21.1 de Procedimiento Civil, *supra*, procede que el TPI decrete ha lugar su petición de intervención.

Por su parte, el matrimonio Caratini-Rivera expone que la presentación de la *Solicitud de Intervención* de los peticionarios fue "sumamente tardía", por haber transcurrido más de 18 meses después de haberse presentado la demanda. Los esposos Caratini-Rivera entienden que el remedio solicitado puede ser concedido sin la intervención de los peticionarios, ya que la única controversia que existe ante la consideración del TPI es el incumplimiento del señor Roque con lo pactado en el *Contrato de Opción a Compra* que suscribió con éstos. Afirman, que los interventores no negociaron con éstos contrato alguno de compraventa u opción de compra.

Por otro lado, aducen que las Reglas 16.1 y 21.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no aplican al pleito de epígrafe, pues la resolución final del caso ante el TPI no afecta en forma alguna a los interventores, ya que el caso versa únicamente sobre el incumplimiento del *Contrato de Opción a Compra* entre el matrimonio Caratini-Rivera y el señor Roque Velázquez. No le asiste la razón. Veamos.

A la luz de todo lo anteriormente expuesto, es innegable que los peticionarios tienen un interés apremiante en la disposición final del pleito incoado por el matrimonio Caratini-Rivera contra el señor Roque Velázquez. Ello así, debido al dinero que éstos invirtieron para adquirir los solares que conforman las fincas en disputa en la demanda. Es decir, el matrimonio Caratini-Rivera tiene intereses patrimoniales opuestos a los de los interventores sobre el mismo bien inmueble. Ciertamente, un dictamen final a favor del matrimonio Caratini-Rivera podría lesionar sus intereses en el referido terreno. Ello así, porque de prevalecer el primero y convertirse en dueño del predio en controversia, los peticionarios verían afectados su pretensión de titularidad sobre partes de dicho bien inmueble, aunque el TPI les reconoció titularidad sobre los lotes y protegió su derecho de acceso a los mismos frente al matrimonio Caratini Rivera²³. Además, de resolverse el contrato de opción de compraventa entre las partes, el destino jurídico de los desembolsos efectuados por los peticionarios podría verse adversamente afectado.

Como mencionamos anteriormente, la doctrina sobre la figura de la intervención debe interpretarse **liberalmente para proteger a terceras personas que no son parte, pero que tienen intereses en el litigio**²⁴. Como parte de las consideraciones que debe tomar en cuenta el TPI para determinar si la solicitud de intervención procede o no, es establecer, en primer

²³ Apéndice del recurso de *Certiorari*, pág. 48.

²⁴ J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., Tomo II (2011), pág. 779. *R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co., supra*.

lugar, si ésta es oportuna y si no perjudica a alguna de las partes en el pleito²⁵.

En cuanto al término para presentar una solicitud de intervención, nuestro ordenamiento civil establece que se deberá evaluar la totalidad de las circunstancias. "La prontitud de la solicitud debe ser determinada tomando en consideración múltiples factores" que estarán sujetos a la discreción del tribunal²⁶.

Después de evaluar las circunstancias específicas del caso de marras, entendemos que el TPI erró al denegar la *Solicitud de Intervención* de los peticionarios en esta etapa de los procedimientos. Es evidente que éstos poseen interés en el resultado del pleito por causa del negocio privado de compraventa que llevaron a cabo con el señor Roque Velázquez, parte demandada en el pleito, sobre los predios de terreno en controversia en el litigio de epígrafe. Tampoco vemos que permitir la intervención de los peticionarios dilate indebidamente la adjudicación de los derechos del matrimonio Caratini-Rivera y el señor Roque Velázquez²⁷.

En consideración a lo antes esbozado, determinamos que incidió el tribunal primario al denegar la petición de intervención²⁸.

²⁵ Cuevas Segarra, *op cit.*, págs. 780-781. Véase *Compañía de Fianzas v. Tribunal Superior*, 100 DPR 169, 170-171 (1971).

²⁶ Cuevas Segarra, *op cit.*, pág. 779.

²⁷ *Westerband v. Tribunal Superior*, *supra*.

²⁸ Contrario a lo intimado por el TPI, la presentación de un pleito independiente no adelanta la adjudicación final de las controversias entre las partes de este pleito y los interventores. Esto es así, porque de presentar los peticionarios una demanda contra el señor Roque Velázquez es razonable concluir que este incluirá como tercero demandado al matrimonio Caratini-Rivera. Así pues, estaríamos procrastinando la adjudicación final de la controversia lo que con la integración de los peticionarios en el pleito de epígrafe estaríamos ya en posición de resolver.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, expedimos el auto de *certiorari* solicitado y revocamos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo. En consecuencia, se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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