

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JUAN A. SEPÚLVEDA
RAMOS

DEMANDANTE
RECURRIDO

V.

ERNESTO L. BEZÁRES
OCASIO

DEMANDADO
RECURRENTE

KLCE202300399

CERTIORARI
procedente del Tribunal
de Primera Instancia
Sala de Superior de
Humacao

Caso Núm.
HSCI2014-01287

Sobre:

COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2023.

I

El 17 de diciembre de 2014, Juan A. Sepúlveda Ramos, Carmen M. Delgado Inoztroza y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (parte demandante reconvenida o parte recurrida) presentaron una *Demanda* sobre cobro de dinero e incumplimiento de contrato contra Ernesto I. Bezares Ocasio, Liz A. Sosa Rosario y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (parte demandada reconviniente o parte peticionaria), la cual enmendaron posteriormente. Alegaron haber otorgado un contrato de opción de compra del negocio conocido como Sepúlveda Service Station en el que operaba una gasolinera Gulf, mediante el cual la parte demandada obtuvo la operación del negocio y se obligó a pagar la suma total de \$225,000, para lo que realizó un primer pago de \$15,000. Por cuanto la parte demandada no pudo obtener el financiamiento de la institución bancaria acordaron modificar los acuerdos para que pagara la suma restante en pagos mensuales. No obstante, afirmaron que la parte demandada incumplió con lo acordado pues no realizó más pagos desde

noviembre de 2012. A tales efectos, reclamaron la suma de \$91,400 más el interés legal correspondiente como una deuda vencida, líquida y exigible.

La parte demandada presentó su *Contestación a la Demanda* y una *Reconvencción*. En su contestación a la demanda admitió haber suscrito un contrato de opción de compra del negocio, haber pagado \$15,000 en concepto de depósito, y reconoció que no obtuvo el financiamiento solicitado para ello. De otro lado negó haber suscrito un contrato de compraventa del negocio. En la reconvencción alegó que la parte demandante reconvenida le adeudaba la suma de \$15,000 otorgada en depósito por cuanto el contrato de opción de compra no se ejerció por falta de financiamiento. Indicó, además, haber acordado con el demandante que se mantendría operando la estación en concepto de arrendatario mediante el pago de un canon mensual. En la alternativa sostuvo que de resolverse que se efectuó un contrato de compraventa de negocio en marcha, el mismo debe ser declarado nulo por vicio en el consentimiento o debe realizarse un ajuste sustancial en el precio de venta.

Culminada la etapa de descubrimiento de prueba la parte demandada reconviniente presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que alegó que no había controversia en torno a los hechos siguiente. El contrato de opción de compraventa no fue ejercido según los términos del contrato al denegarse el financiamiento. En su lugar, las partes suscribieron un Contrato de Arrendamiento el cual disponía que el señor Bezares continuaría operando el negocio en calidad de arrendatario. Dicho contrato fue reducido a escrito ante el Notario Natividad Márquez Pérez, el 9 de junio de 2009. El canon de arrendamiento fue pagado hasta noviembre de 2012, fecha en que Puma Energy adquirió las operaciones de Gulf y obligó al señor Bezares a pasar el proceso para ser aprobado como detallista nuevo. En atención a lo anterior, solicitó que se desestimara la demanda instada en su contra y que se declarara con lugar su reconvencción condenando a la parte demandante reconvenida a devolver los \$15,000.00 pagados como depósito de la opción de compra por esta no haber sido ejercida según las

cláusulas y condiciones del contrato. En apoyo a su solicitud presentó copia del Contrato de Opción de Compra y copia del Contrato de Arrendamiento.

La parte demandante reconvenida presentó un *Escrito en oposición a petición que sobre sentencia sumaria presentara la parte demandada...*

En esta solicitó que se dictase sentencia sumaria a su favor por entender que no existía controversia sobre los hechos siguientes. Que en 2006 efectuó un acuerdo de compraventa mediante el cual vendió al señor Bezares la operación del negocio en que operaba una gasolinera Gulf; que los demandantes no eran dueños ni propietarios del terreno ni de la estructura donde operaba la gasolinera, meramente eran detallistas autorizados de la firma Gulf; que las partes otorgaron un contrato de opción de compra sobre la operación del negocio mas cuando el señor Bezares no obtuvo el financiamiento modificaron las obligaciones contraídas acordando que el valor total por el negocio continuaría siendo \$225,000 y que los demandados realizarían pagos parciales sobre le deuda; que nunca recibieron la suma de \$15,000 por concepto de depósito del contrato de opción, pues fue entregada por el demandado a la corredera de bienes raíces; que la parte demandada le debe \$91,400. En apoyo a su solicitud presentó copia del Contrato de Opción de Compra, Declaración Jurada del señor Sepúlveda, Carta dirigida a la parte demandada notificando gestión de cobro y partes de la Deposition del señor Bezares.

Luego de examinar las comparecencias de las partes el TPI emitió la *Resolución* recurrida. En esta determinó acoger ambos escritos a pesar de que ninguna de las partes cumplió con los requisitos procesales para la presentación de una solicitud de sentencia sumaria y su correspondiente oposición. De su análisis formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Las partes otorgaron un documento titulado Contrato de Opción Compra de fecha 22 de agosto de 2006 sobre una estación de gasolina conocido como "Sepúlveda Service Station" en Yabucoa, PR.
2. En dicho contrato se establecieron clausula y condiciones acordadas por las partes. Entre estas se encuentran las siguientes:

- A. La parte vendedora por la presenta se obliga a vende a la parte compradora quien se obliga a comprar.
 - B. El precio total de la compraventa es de doscientos veinte y cinco mil dólares (\$225,000.00), que incluye equipo...
 - C. Del precio total se ha recibido la cantidad de quince mil dólares (\$15,000.00) como depósito de opción. Al momento de efectuarse la compraventa la parte vendedora recibirá de manos de la parte compradora la suma restante y la Corredora de Bienes Raíces, Laura Claudio Amaral recibirá la cantidad pautada con el vendedor en un Contrato de Servicios previamente firmado como pago por su comisión. ...
 - L. El término de dicha opción será de 60 días contados a partir del día del otorgamiento del presente contrato. Aunque el contrato tiene un término de 60 días si se cumple el término y no hayamos podido cerrar la compraventa por razones de que la Banca privada o el Mayorista "Gulf" no haya terminado su proceso de aprobación el contrato se renovará automáticamente bajo los mismos términos y condiciones.
 - M. A la parte compradora se le ha cotejado el crédito y es excelente y tiene % requerido por SBA de pronto/propiedades. Esta compraventa esta sujeta a que el Banco y el mayorista "Gulf" lo apruebe como nuevo detallista.
 - N. De no aprobarse finalmente el financiamiento o préstamo necesario a la parte compradora para llevar a cabo el cierre de la compraventa, se devolverá la cantidad como depósito en este Contrato de opción.
 - O. Si una vez aprobado el préstamo la Parte Compradora desiste por cualquier motivo de llevar a cabo la compraventa del negocio e podrá retener la cantidad total recibida en esta fecha como penalidad acordada y se dividirá entre vendedor y corredor.
3. El demandado, señor Bezares no obtuvo el financiamiento del Banco Santander.
4. El 9 de junio de 2009 las partes otorgaron un contrato de arrendamiento ante el notario Natividad Márquez Pérez donde se estableció que el término del contrato seria de un año, pero se podría extender previo acuerdo entre las partes. se estableció un canon de arrendamiento mensual de \$1,600.00
5. El demandado, señor Bezares fue aceptado como detallista por la entidad "Gulf", no con la entidad "PUMA".

A pesar de considerar probados los hechos antes citados, el foro de instancia decidió declarar *No Ha Lugar* tanto la moción de sentencia sumaria, como el escrito en oposición por entender que existía controversia en torno a lo siguiente:

Existe controversia de si se cumplió o no con el contrato de opción de compra; cual fue el motivo del contrato de arrendamiento; si se cumplió o no con dicho contrato de arrendamiento; quién o quiénes son los dueños del inmueble en cuestión; la existencia o no de una deuda y de existir cuál sería la suma de esta y si procede o no la devolución del depósito de \$15,000 efectuado por la parte demandada.

En desacuerdo con la determinación ambas partes solicitaron reconsideración alegando que las controversias formuladas son de derecho y no de hechos. El foro de instancia denegó ambas.

Aun insatisfecha la parte demandada reconviente presentó el *Certiorari* que nos ocupa en el cual alega que el TPI erró en lo siguiente:

... al resolver que es una controversia de hechos “si se cumplió o no con el contrato de opción de compra”.

... al resolver que es una controversia de hechos “cuál fue el motivo del contrato de arrendamiento”.

... al resolver que es una controversia de hechos “quién o quiénes son los dueños del inmueble en cuestión”.

... al resolver que es una controversia de hechos “la existencia o no de una deuda y de existir cuál sería la suma de esta”.

... al resolver que es una controversia de hechos “si procede o no la devolución del depósito de \$15,000.00 efectuado por la parte demandada”.

... al no resolver que en el presente caso, es de aplicación el Código de Comercio.

En su recurso la parte peticionaria reiteró que el contrato de opción de compra no se ejerció por la falta de financiamiento. Que en cambio suscribieron un contrato de arrendamiento para la operación del negocio por un canon de renta determinado. De otro lado sostuvo que un contrato verbal de compraventa del negocio es insuficiente para probar que dicho acuerdo se perfeccionó según el Código de Comercio.

De otro lado, la parte recurrida presentó un escrito en el que solicita que deneguemos la expedición del auto solicitado por la parte demandada. En la alternativa peticiona que de optar por la expedición, revoquemos la resolución recurrida y dictemos sentencia sumaria a su favor.

II

El auto de *certiorari* es un vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. En esencia, se trata de un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance*, 205 DPR 163 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare, LLC*,

194 DPR 723, 728-729 (2016); véase, además, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Por tanto, la expedición del auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal revisor. *Íd.*; *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita expresamente las instancias en las que este Tribunal de Apelaciones puede expedir los recursos de *certiorari* para revisar resoluciones y órdenes interlocutorias del foro de Instancia. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance, supra*; *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478, 487 (2019). En lo pertinente, la referida regla dispone lo siguiente:

[e]l 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 evidenciarios, anotaciones de rebeldía o 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. (Énfasis nuestro). 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Aun cuando al amparo del precitado estatuto adquirimos jurisdicción sobre un recurso de *certiorari*, la expedición del auto y la adjudicación en sus méritos es un asunto discrecional. No obstante, tal discreción no opera en el abstracto. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que este foro tomará en consideración para ejercer prudentemente su discreción para expedir o no un recurso de *certiorari*, a saber:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión rerurrída, a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.

- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para analizar el problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B.

De otra parte, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, cuando se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

III

La parte peticionaria nos solicita que revoquemos la *Resolución* mediante la cual el TPI declaró *No ha lugar* su solicitud de sentencia sumaria. Por tratarse de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo la Regla 52.1 e Procedimiento Civil, *supra*, nos faculta a intervenir de manera interlocutoria.

No obstante, luego de analizar detenidamente el recurso instado, así como los documentos que obran en el apéndice, no vemos cumplido ninguno de los criterios que la Regla 40 de nuestro reglamento, *supra*, nos compele a considerar al expedir un *certiorari*. Al examinar la moción de sentencia sumaria y su respectiva oposición notamos que ninguna de las partes cumplió con los requisitos procesales que dispone la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, para disponer de la controversia sumariamente. En consecuencia, no encontramos razón para intervenir con la determinación recurrida.

IV

Por los fundamentos antes expuestos *denegamos* la expedición del auto solicitado.

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