

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

SUCESIÓN DE CLOTILDE
RIVERA T/C/P CLOTILDA
RIVERA T/C/P CLOTILDE
MARRERO, compuesta por
sus hijos: ALMA VENUZ
MARRERO, RAYMOND
GAUTHIER, GEORGE
MARRERO, LUIS
GAUTHIER RIVERA

Demandantes/ Peticionaria

V.

SUCESIÓN DE ADELA
ESCALERA COLÓN,
compuesta por: RAFAEL
TARONJIL ESCALERA,
JOHN DOE

Demandados

V.

HON. KATARINA M. STIPEC
RUBIO

Juez Superior

Mandamus
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
Fajardo

Caso Núm.:
NSCI201700499

Sobre:
División de
Comunidad

KLRX202200017

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de febrero de 2023.

Comparece la Sucesión de Clotilde Rivera Marrero, solicitando a este Tribunal que expida un auto de *Mandamus* que requiera a la Honorable Juez Katarina M. Stipec Rubio del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (en adelante, TPI), dictar una orden que autorice al alguacil del tribunal a asistir en representación de la Sucesión de Adela Escalera Colón a la compraventa de un inmueble cuya titularidad comparten ambas sucesiones en un 75% y 25%, respectivamente. La demanda sobre

división de comunidad se presentó en noviembre de 2017 y a pesar de numerosos incidentes procesales y órdenes, y de contar con compradores potenciales, no se ha logrado materializar la compraventa y división.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el auto solicitado y ordenamos al TPI emitir una resolución en torno a la solicitud de *orden* de los peticionarios.

-I-

El 28 de noviembre de 2017, la Sucesión de Doña Clotilde Rivera, en adelante Suc. Rivera o parte peticionaria, presentó una *Demanda* ante el TPI sobre división de comunidad en contra de la Sucesión de Doña Adela Escalera Colón, en adelante Suc. Escalera o parte peticionada.¹ Se alegó que la señora Rivera falleció el 1 de noviembre de 2015, y que la Suc. Rivera la componen sus hijos. A saber: la señora Alma Venuz Marrero, y los señores Raymond Gauthier, George Marrero y Luis Gauthier.² En resumen, se adujo que el único bien que pertenece a la Suc. Rivera era tres cuartas partes de un bien inmueble compuesto por un solar con una casa enclavada en cemento dentro de una urbanización en el municipio de Fajardo.³ Se añadió que los codemandados, miembros de la Suc. Escalera eran coherederos en una cuarta parte del caudal hereditario descrito. La parte peticionaria expresó estar interesada en vender el inmueble a un tercero y solicitó al tribunal autorización para vender la propiedad y consignar en el Tribunal la participación correspondiente a la cuarta parte del precio de venta del inmueble.

¹ *Apéndice*, a las págs. 1-3.

² *Íd.*, págs. 1-2.

³ El inmueble se describió de la siguiente manera:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización Fajardo Gardens (Extensión Baralt) situad[o] en el Barrio Quebrada de Fajardo con el n[ú]mero treinta y cuatro de la manzana "A" con cabida de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados, en lindes por el norte con la calle dos, distancia de quince metros, por el sur con el solar 36, distancia de quince metros, por el este con solar treinta y cinco, distancia de veintitrés metros, por el oeste con el solar treinta y tres, distancia de veintitrés metros. Contiene una casa de cementos reforzado. Es segregación de la finca 3969 inscrita al folio 180 del tomo 126 de Fajardo.

Eventualmente, el 4 de abril de 2018, contestó la demanda la parte peticionada, compuesta por los miembros de la Suc. Escalera: Rafael Taronjí Escalera, Migdoel Taronjí Escalera, Olga Lydia Escalera Acevedo y Maribel Escalera Feliciano.⁴ Por falta de información suficiente, no aceptaron la descripción del inmueble, el alegado valor del mismo, que su participación fuera de una cuarta parte ni que el valor de la participación de la parte peticionaria fuera de \$87,000.⁵

Tras numerosos incidentes procesales, el 2 de octubre de 2019, notificado el 16 de octubre de 2019, el TPI dictó una *Sentencia*.⁶ Determinó la descripción del bien inmueble.⁷ Expresó que el 25% de la participación correspondiente a la parte peticionada surge de la *Escritura de Testamento Abierto* Número 18 de 8 de febrero de 2007, otorgada por el causante Juan Rivera Hernández ante el notario Carlos L. Dávila Coca.⁸ Concluyó que todos los herederos estaban de acuerdo con que se realizara la venta y que lo único en que no estaban de acuerdo era en el precio del bien inmueble.⁹ Declaró Ha Lugar la demanda, y ordenó que se realizara la venta al precio de tasación o aquel que las partes pactaran.¹⁰ Requirió se pagara el 75% del producto de la venta, a la Suc. Rivera y el 25% a la Suc. Escalera. Ordenó depositar el 25% correspondiente a la Suc. Escalera en el Tribunal, e indicó que el tribunal ordenaría la partición de esa parte, una vez la Suc. Escalera presentara el Certificado de Cancelación de Gravamen Contributivo y la Certificación Negativa de caso de pensión alimentaria emitida por ASUME con respecto a la causante Adelina Escalera.¹¹

⁴ *Apéndice*, a las págs. 14–15.

⁵ *Íd.* No aceptaron los párrafos números 4,5,6 de la *Demanda*.

⁶ *Apéndice*, a las págs. 83–88.

⁷ *Íd.*, a la pág. 84. Ver n. 4 del presente escrito. La *Sentencia* añade a la descripción del inmueble, el Número de catastro: 121-084-313-11-001. *Id.*

⁸ *Apéndice*, a la pág. 84.

⁹ *Íd.*

¹⁰ *Íd.*, a la pág. 87.

¹¹ *Íd.*, a las págs. 87–88.

El mismo día de la notificación de la Sentencia, la parte peticionaria solicitó orden al TPI, que requiriera el cumplimiento de la Sentencia en el aspecto de que la parte peticionada sometiera el Relevó de Hacienda sobre el 25% de su participación en el inmueble, y evidencia de presentación del mismo ante el Registro de la Propiedad. Ello debido a que se había recibido una oferta de compra del inmueble.¹²

En una serie de mociones (cada una en cumplimiento de órdenes diferentes del TPI¹³), los días 1 de febrero, 2 de marzo y 5 de abril de 2021,¹⁴ la Suc. Escalera informó: el fallecimiento de uno de uno de los herederos de la sucesión; que el fallecido era Migdoel Taronjí Escalera y se realizaban los trámites para realizar la sustitución requerida, gestionando los poderes de los herederos correspondientes, quienes vivían en Estados Unidos; y que se había presentado la Planilla de Caudal Relicto para obtener el relevó de Hacienda y que esperaban el mismo.

Posterior a otros incidentes procesales, el 21 de agosto de 2021, la Suc. Escalera presentó el Certificado de Cancelación de Gravamen Contributivo (Relevó de Hacienda) para la causante Adela Escalera Colón.¹⁵ También se informó que la parte peticionada continuaba gestionando los poderes para la compraventa del inmueble.¹⁶

Tras una solicitud de la Suc. Rivera,¹⁷ y ante las dilaciones de los trámites para obtener las autorizaciones de coherederos para la

¹² *Íd.*, a la pág. 89.

¹³ *Íd.*, a las págs. 90, 94, 100 (órdenes de 27 de octubre de 2020, 3 de febrero de 2021, y 23 de marzo de 2021, respectivamente).

¹⁴ *Apéndice*, a las págs. 91–91, 95–96, 101–102.

¹⁵ *Íd.*, a las págs. 107–109.

¹⁶ La Jueza Stipec Rubio señala en su *Comparecencia Especial, infra*, que la Suc. Escalera no se incluyó la sustitución del fenecido Migdoel Taronjí Escalera ni el Certificado de Cancelación de Gravamen Contributivo sobre el caudal del causante Migdoel Taronjí Escalera. *Comparecencia Especial*, pág. 3.

¹⁷ *Íd.*, a la pág. 113.

compraventa, el TPI autorizó el 8 de octubre de 2021, el arrendamiento del inmueble por \$500 mensuales.¹⁸

El 3 de noviembre de 2021, la parte peticionaria presentó una nueva moción urgente.¹⁹ Informó al tribunal que la propiedad estaba lista para venderse. Solicitó que se ordenara a la parte peticionada que remitiera copia íntegra del Relevó de Hacienda y copia de la Minuta de Presentación de la Instancia Registral correspondiente. Además, que expidiera mandato para que el Alguacil compareciera a firmar por los miembros de la Suc. Escalera para realizar la compraventa.

El 5 de noviembre de 2021, notificado el 8 de noviembre de 2021, el TPI emitió orden y requirió a la parte peticionaria presentar un proyecto de orden y mandamiento.²⁰

Tras otros incidentes procesales,²¹ el 2 de mayo de 2022, la parte peticionaria presentó una nueva moción urgente.²² Informó que seguía sin recibir el relevó de hacienda y la instancia registral correspondiente. Solicitó una vez más que se expidiera orden y mandamiento para que el Alguacil del tribunal procediera a firmar la escritura de compraventa de la propiedad, a nombre de la Suc. Escalera.

Al día siguiente, notificado el 4 de mayo de 2022, el TPI emitió orden: “Someta la parte demandante proyecto de orden y mandamiento que refleje *fielmente* lo dispuesto en la sentencia”.²³

El 24 de mayo de 2022, la parte peticionaria somete una nueva moción urgente en la cual reiteró lo informado en aquella del 2 de mayo del mismo año, así como lo allí solicitado.²⁴

¹⁸ *Íd.*, a la pág. 116.

¹⁹ *Íd.*, a las págs. 117–118.

²⁰ *Íd.*, a la pág. 119.

²¹ Entre otros, efectivo el 2 de mayo de 2022, se designó a la Jueza Stipec Rubio a presidir la Sala 302 del Tribunal Superior de Fajardo, donde se ventilaba el caso que nos ocupa. *Comparecencia Especial*, a la pág. 3.

²² *Íd.*, a la pág. 122.

²³ *Íd.*, a la pág. 123 (nuestro énfasis).

²⁴ *Íd.*, a la pág. 124.

El 27 de mayo de 2022, mediante orden, TPI concedió término a la parte peticionada para reaccionar, y solicitó a ambas partes informar en el mismo término si habían logrado un acuerdo sobre el precio de venta del inmueble y el estado de los procedimientos de la Suc. Escalera.²⁵

El 15 de junio de 2022, la parte peticionada compareció mediante una moción para cumplir orden.²⁶ Alegó haber enviado copia del Relevó de Hacienda, a la Suc. Rivera. Explicó que todos los herederos del fallecido Migdoel Taronjí residen fuera de Puerto Rico. Que contaban con dos de los tres poderes especiales necesarios, y en resumen, que después de realizar varias gestiones para obtener aquel de la heredera Caroel Taronjí, resultaba necesario comenzar ese trámite desde el principio. Además, informó que el Registro Demográfico había exigido hasta hacía poco tiempo, la autorización de cada heredero para la mera solicitud del correspondiente certificado de nacimiento, con lo cual enfrentaba el mismo problema de que los herederos estuvieran fuera de la Isla. Se indicó que las políticas del Registro habían cambiado recientemente, lo cual facilitaría que la representación legal solicitara los certificados de nacimiento, para luego poder hacer la Petición de Declaratoria de Herederos de Migdoel Taronjí.

El 30 de junio de 2022, el TPI mediante orden requirió a las partes informar si habían alcanzado un acuerdo en cuanto al precio del inmueble.²⁷

El 11 de julio de 2022, la Suc. Rivera presentó moción informativa e indicó que las partes y la corredora de bienes raíces Rosángela Narváez habían firmado un contrato para la venta de la propiedad, y acompañó copia del mismo.²⁸ Alegó que el contrato

²⁵ *Íd.*, a la pág. 126.

²⁶ *Íd.*, a las págs. 127–129.

²⁷ *Íd.*, a la pág. 131.

²⁸ *Íd.*, a las págs. 132–137.

indicaba el precio de venta. Volvió a solicitar orden para requerir a la parte peticionada completar los trámites pendientes para llevar a cabo el cierre de la compra, y mandamiento para autorizar al alguacil a comparecer a la compraventa a nombre de la Suc. Escalera. La documentación sometida como contrato consta de cinco páginas, cada una de las cuales está suscrita por la señora Alma Marrero Rivera y el señor Migdoel Taronjí, como vendedores, y la corredora, y ninguna incluye una fecha.

Así las cosas, el 12 de diciembre de 2022, notificado el 15 de diciembre de 2022, el TPI notificó orden requiriendo a las partes informar, dentro de un término de 10 días, si se había presentado la Instancia ante el Registro de la Propiedad.²⁹

Sin responder a la orden del TPI, el 22 de diciembre de 2022, la Suc. Rivera presentó el recurso de *mandamus* que nos ocupa. En el mismo, expone lo siguiente para la consideración de este tribunal:

Si procede que este Honorable tribunal de Apelaciones ordene a la Honorable Juez Katarina M. Stipek Rubio del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, a tomar medidas efectivas a los fines de lograr la presentación de la Instancia para Inscribir los derechos hereditarios de la sucesión sobre el 25% del inmueble en un término perentorio para poder llevar a cabo la compraventa de la propiedad.³⁰

Concedido término el 12 de enero de 2023, a la Hon. Juez Stipek para expresarse en torno a los méritos del recurso de *mandamus*, esta respondió mediante *Comparecencia Especial* el 26 de enero del mismo mes y año. Con el beneficio de la misma, procedemos a resolver.

²⁹ *Íd.*, a la pág. 138.

³⁰ *Mandamus*, a la pág. 7. Al discutir la solicitud, la parte peticionaria la presenta con ligeras modificaciones de la siguiente manera:

Si procede que este Honorable tribunal de Apelaciones ordene a la Honorable Juez Katarina M. Stipek Rubio del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, [] emitir Orden dirigida a la parte demandada, Sucesión de Doña Adela Escalera Colón a presentar la Instancia para Inscribir los derechos hereditarios de la sucesión sobre el 25% del inmueble en un término perentorio y/o imponga sanciones ante el incumplimiento de la Orden.

Id., a la pág. 10.

-II-**-A-**

El Artículo 649 del Código de Enjuiciamiento Civil define al *mandamus* como “un auto altamente privilegiado dictado por el Tribunal Supremo del Estado Libre Asociado, o por el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, a nombre de Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y dirigido a alguna persona o personas naturales, a una corporación o a un tribunal judicial de inferior categoría, dentro de su jurisdicción, requiriéndoles para el cumplimiento de algún acto que en dicho auto se exprese y que esté dentro de sus atribuciones o deberes”. 32 LPRA sec. 3421. Cabe precisar que el Artículo 4.006 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 201-2003, según enmendada, 4 LPRA sec. 24y, expresamente confiere autoridad a cualquier panel del Tribunal de Apelaciones, y cada uno de sus jueces y juezas de expedir autos de *mandamus*. La frase “altamente privilegiado” contenida en el artículo 649 del Código de Enjuiciamiento Civil se refiere a que la expedición del auto no se invoca como cuestión de derecho, sino que descansa en la sana discreción del foro judicial. *Asoc. Res. Piñones, Inc. v. JCA*, 142 DPR 599 (1997) (Voto Particular de Conformidad del Juez Hernández Denton). Este auto solo se expide cuando el tribunal está convencido de que con él se cumplirán propósitos de utilidad social e individual. *Dávila v. Superintendente de Elecciones*, 82 DPR 264 (1960). La expedición del auto de *mandamus* procede para hacer cumplir un deber ministerial claramente establecido por ley o que resulte del empleo, cargo o función pública. *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 447-448 (1994). Un deber ministerial es un deber impuesto por la ley que no permite discreción en su ejercicio, sino que es mandatorio e imperativo. El acto es ministerial cuando la ley prescribe y define el deber que debe ser cumplido con tal precisión y certeza que no da

margen al ejercicio de la discreción o juicio. *Álvarez de Choudens v. Tribunal Superior*, 103 DPR 235, 242 (1974).

En lo pertinente, la Regla 54 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 54, dispone que solo procede expedir el auto de *mandamus* cuando “el derecho a exigir la inmediata ejecución de un acto sea evidente y aparezca que no se podrá dar ninguna excusa para no ejecutarlo [...]”. Además, esta regla dispone que “[e]l auto de *mandamus*, tanto perentorio como alternativo, podrá obtenerse presentando una solicitud jurada al efecto”. *Id.*

La norma claramente establecida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo establece que para mover la discreción de un tribunal hacia la expedición de un *mandamus* no es suficiente con que el promovido tenga el deber ministerial alegado, sino que el promovente también debe tener un derecho definido a lo reclamado. *Espina v. Calderón, Juez, y Sucn. Espina, Int.*, 75 DPR 76, 84 (1953). El derecho del promovente y el deber del demandado deben surgir en forma clara y patente. *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 418 (1982). El auto de *mandamus* no podrá dictarse en los casos en que se encuentre un recurso adecuado y eficaz en el curso ordinario de la ley. 32 LPRA sec. 3423.

Recapitulando, para determinar si se expide un *mandamus* se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones: (1) que el *mandamus* es el recurso apropiado cuando el peticionario no dispone de otro remedio legal adecuado para hacer valer su derecho y cuando se trate del incumplimiento de un deber ministerial que se alega ha sido impuesto por ley; (2) la solicitud de *mandamus* debe ir dirigida contra el funcionario principal encargado del cumplimiento del deber, levantar cuestiones de interés y plantear un problema que requiera una solución pronta y definitiva; (3) el peticionario debe establecer que hizo un requerimiento previo al funcionario para que este realizase el acto para cuyo cumplimiento se solicita la orden del

tribunal; y (4) el peticionario tiene un interés indiscutible en el derecho que se reclama, distinto al que pueda tener cualquier otro ciudadano. *Dávila v. Superintendente de Elecciones, supra*. Es dudosa la procedencia de la expedición de un auto de *mandamus* cuando la peticionaria no agotó los remedios disponibles en ley para resolver el caso que plantea en su solicitud. *De Choudens v. Tribunal Superior, supra*.

-B-

El Artículo 126 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6181, dispone sobre el derecho hereditario que este “se inscribirá a favor de todos los que resulten herederos mediante la presentación del testamento o la declaratoria de herederos”. “Si en la declaratoria de herederos o el testamento no se describen los bienes, deberá presentarse acompañada de Instancia conforme se dispone en el Reglamento.” Sobre la Declaratoria de Herederos, a su vez, el Artículo 129, 30 LPRA sec. 6184, establece que “será emitida por un tribunal competente o de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 282-1999, conocida como ‘Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario’. Dichos documentos deberán contener la fecha de defunción, el estado civil del causante al fallecimiento, los herederos y el derecho a la cuota viudal usufructuaria que corresponde al cónyuge supérstite, si alguno”. Con respecto al Tracto en el Registro de la Propiedad, el Artículo 134 de la Ley 210-2015, 30 LPRA sec. 6189, expresa que “[l]os herederos y legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubiesen inscrito previamente o soliciten a la vez la inscripción del título de sus causantes. No se inscribirá el documento de partición de bienes hereditarios o de transferencia o gravamen del derecho hereditario si [...] no aparece previamente inscrito el derecho hereditario a nombre de los herederos”.

Por su parte, la Regla 129.1 del “”, Reglamento 8814 aprobado el 31 de agosto de 2016, según enmendado, establece los documentos que se exigen para inscribir el título hereditario. A saber, y en lo pertinente:

1. Copia certificada de la determinación judicial.
2. Certificación de Gravamen Contributivo (Relevo de Herencia), Relevo Parcial de autorización para realizar transacción expedidos por el Departamento de Hacienda, o la Certificación expedida a tenor con las disposiciones del Código de Rentas Internas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Capítulo 5, Subcapítulo A, Sección 2051.01 por el Departamento de Hacienda, en aquellos casos en que existe un Administrador del caudal relicto.
3. Instancia dirigida al Registrador suscrita al menos por un heredero o legatario en la cual se describirán las fincas o derechos pertenecientes al causante y se hará constar el número de finca con que aparezcan inscritos, así como sus datos registrales y los nombres y las circunstancias personales de los herederos.

Además, la Instancia deberá estar suscrita ante un notario en todos los casos, excepto cuando el abogado la suscriba.

-III-

En esencia, la peticionaria solicita a este foro apelativo que ordene a la Honorable Jueza Stipec Rubio que emita, a su vez, una orden dirigida a la Sucesión de Adela Escalera Colón. En particular, peticiona que la orden de la Jueza Stipec Rubio requiera a la Sucesión Escalera Colón presentar una Instancia para inscribir sus derechos hereditarios sobre el 25% del inmueble cuya propiedad comparte con la Sucesión de Clotilde Rivera, dentro de un término perentorio e imponga sanciones de incumplirse con la orden que se dicte.

Plantea que la venta de la propiedad fue ordenada mediante la sentencia del 2 de octubre de 2019 y que para cumplir la orden, se deben inscribir los derechos de cada heredero y actualizar los datos registrales de la propiedad. Solicitud de *Mandamus*, a la pág. 11. Que la peticionada solo cumplió con presentar el Relevo de Hacienda, y ello el 26 de agosto de 2021, y nunca cumplió con la presentación de la Instancia. Expone que el reiterado

incumplimiento de la Suc. Escalera con las órdenes del TPI ha impedido la venta de la propiedad y propiciado su deterioro sin otras consecuencias que apercibimientos de sanciones económicas por un periodo aproximado de cuatro años. Solicita a este tribunal que ordene al TPI tomar medidas que sean eficaces para resolver la controversia. Arguye que, de otra forma, la Suc. Rivera estará impedida indefinidamente de realizar cualquier negocio jurídico con la propiedad.

Por su parte, en su comparecencia la Jueza Stipec Rubio hizo un recuento de los eventos procesales anteriores a la presentación del recurso. Añade que ninguna de las partes recurrió en alzada contra la Sentencia del 2 de octubre de 2019.³¹ Explica que la solicitud de la parte peticionaria, realizada en su moción urgente del 2 de mayo de 2022 no era compatible con el lenguaje de la Sentencia.³² Que por ello, concedió a la peticionaria oportunidad para someter un proyecto de orden y mandamiento que reflejara fielmente la Sentencia.³³ En particular, la moción no identificaba a los sucesores de la señora Escalera conforme surge de la Sentencia, ni cumplía con los requisitos de la misma en torno al precio de venta. Además, destaca que, de hecho, la moción tampoco cumplía con el requisito de sustituir a la parte fallecida, aunque no se mencionó en la orden, porque no se percató de ello al emitir la orden.³⁴ Aduce que la parte peticionada dejó de cumplir con la orden del tribunal, y en su lugar presentó otra moción urgente con una solicitud similar, en el sentido de que se autorizara al alguacil a firmar la escritura de compraventa por la Suc. Escalera.³⁵ Señala que volvió a ordenar a las partes que informaran al tribunal si habían llegado a un acuerdo sobre el precio, el 27 de mayo de 2022. Debido a que ninguna de las

³¹ *Comparecencia*, pág. 3.

³² *Id.*

³³ *Id.*, pág. 4; *Apéndice*, pág. 123.

³⁴ *Id.*, págs. 4–5.

³⁵ *Id.*, pág. 5.

partes aclaró dicha interrogante al tribunal, este emitió la orden del 30 de junio de 2022 requiriendo respuesta a la misma pregunta. Luego, expone, en esencia, que la moción informativa de la parte peticionaria del 11 de julio de 2022 sencillamente no procedía. Mediante el escrito titulado *Moción Informativa*, para alegadamente cumplir con la orden del tribunal en torno al acuerdo sobre el precio, la Suc. Rivera presentó un contrato firmado por la corredora y “las partes”, dado que el mismo “expresa la cantidad del precio de compra del inmueble”.³⁶ La Jueza Tipec Rubio informa que el contrato anejado:

[N]o tiene fecha. Podría haber sido firmado por Alma Marrero Rivera y Migdoel Tarajoni [sic] pero ese dato no se acredita, como tampoco se acredita —ni siquiera se alega— la anuencia de las demás partes al precio que de allí surge. M[á]s aún, a esa fecha [11 de julio de 2022], el mayor escollo para la ejecución de la Sentencia era que uno de los Demandados había fallecido y no había sido sustituido por sus herederos. Ni siquiera podemos tomar conocimiento [de] la identidad de esos herederos por falta de Declaratoria de Herederos o Testamento que nos lo acredite.³⁷

La Jueza indica que, ante la ausencia de información sobre las gestiones de las partes en el caso, el 15 de diciembre de 2022, les requirió a estas que informaran al tribunal si se había presentado la Instancia al Registro de la Propiedad, orden a la cual ninguna de las partes respondió.³⁸

Por tanto, para responder a los planteamientos del recurso de *mandamus*, la Jueza Tipec Rubio arguye que la Suc. Rivera hizo una petición ambigua que no constituye una solicitud del cumplimiento de un deber no discrecional.³⁹ Plantea que la peticionaria pretende que el tribunal actúe sin tener ante sí a todas las partes necesarias para poder hacer efectiva la Sentencia y que

³⁶ *Id.*, pág. 4; *Apéndice*, pág. 132.

³⁷ *Comparecencia*, págs. 4–5.

³⁸ *Id.*, pág. 5.

³⁹ *Id.*, pág. 8.

las partes todavía no han puesto al TPI en posición de ordenar una compraventa porque no han acreditado el precio, según requiere la Sentencia.⁴⁰ Orienta en el sentido de que resultaría nula la escritura de compraventa a la que no comparecieran todos los titulares.⁴¹ Desglosa los herederos que el tribunal reconoció en su Sentencia del 2 de octubre de 2019, incluido el fallecido señor Migdoel Taronjí Escalera.⁴² Explica que el tribunal no puede compeler a los herederos del peticionado fallecido a ser parte del pleito hasta que alguien no los traiga y que esta sustitución puede ocurrir a iniciativa de los propios herederos del señor Migdoel Taronjí o de otros peticionados o incluso de los mismos peticionarios. Añade que una vez se incluyan en el caso a los herederos del fallecido, todavía será necesario completar el trámite de acreditar el precio conforme requiere la Sentencia, y que solo entonces podría estar el TPI en posición de compeler la compraventa y los trámites requeridos para el tracto de título.⁴³

-IV-

Considerado el tracto que refleja el expediente ante nuestra consideración, así como lo expuesto por la Jueza Stipec Rubio en su comparecencia, disponemos.

En primer término, tenemos que consignar que en *Comparecencia Especial*, la Jueza Stipec Rubio identifica varias razones que a su entender impiden que conceda la solicitud de los peticionarios. Así las cosas, y tratándose de razones -que consignadas en una Resolución caerían dentro del ámbito adjudicativo y discrecional del Tribunal- resulta forzoso concluir que no nos encontramos ante una circunstancia que implique la ausencia de discreción por parte del Foro Primario o, dicho de otro

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ *Id.*

⁴² *Id.*, pág. 9.

⁴³ *Id.*

modo, la existencia de un deber del Tribunal de resolver de determinada manera, por lo que ciertamente, **en este aspecto**, no nos encontramos ante una circunstancia en la que se pueda concluir que procede un *mandamus*.

Ahora bien, independientemente de lo anterior, no existe controversia en que **los tribunales si tienen el deber ministerial de adjudicar y resolver las controversias planteadas ante ellos**. De un análisis del expediente ante nuestra consideración, surge que, ante reiterados reclamos de una de las partes, el TPI ha solicitado cierta información a la parte contraria, pero no ha adjudicado en los méritos la controversia subsistente y la solicitud presentada ante sí.

Si bien de ordinario no intervenimos con el manejo de los casos ante el Tribunal de Primera Instancia, examinado el expediente, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la notificación de la Sentencia, consideramos que a fin de viabilizar para las partes el derecho a que se adjudiquen sus reclamos pendientes, y en caso de insatisfacción con lo resuelto, garantizarles el derecho a revisión judicial, determinamos que el TPI deberá adjudicar en los méritos, dentro del caso ante sí, la Moción presentada por los aquí peticionarios el 11 de julio de 2022, consignando en su determinación sus fundamentos para la misma.

-V-

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto solicitado y ordenamos a la Hon. Katarina Stipec Rubio que en el término de 20 días emita una determinación en la que se atienda en los méritos, concediendo o denegando, con los fundamentos para la determinación alcanzada, la solicitud de los aquí peticionarios, según expuesta en la moción presentada por dicha parte el 11 de julio de 2022. Ello permitirá, a su vez, que la parte que resulte

insatisfecha con lo resuelto, de ello ser el caso, pueda ejercer a su vez el derecho de revisión judicial ante este Foro.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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