

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL ESPECIAL		
ISRAEL BAUTISTA RAMOS RIVERA; SANTA AIDA RIVERA SOUFFRONT Apelado V. ANGIEMIVA PAGÁN MARRERO Apelante	TA2025AP00712	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm. SJ2022CV02381 Sobre: Incumplimiento de Contrato; Daños y Perjuicios
Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón. Rodríguez Casillas, juez ponente. SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 13 de agosto de 2026. Comparece la Sra. Angiemiva Pagán Marrero (en adelante, señora Pagán Marrero o Apelante), para que revoquemos la <u>Sentencia Parcial</u> emitida el 3 de noviembre de 2025 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, TPI). ¹ De igual forma, nos solicita que revoquemos la <u>Orden</u> dictada el 31 de octubre de 2025. Allí, el TPI le ordenó a la Apelante comparecer a un otorgamiento de escritura de compraventa de un inmueble. Examinado el recurso, resolvemos confirmar la <u>Sentencia Parcial</u> y la <u>Orden</u> que hoy nos ocupan. Veamos los fundamentos. -I- El 29 de marzo de 2022 , el Sr. Israel Bautista Ramos Rivera y la Sra. Santa Aida Rivera Souffront (en adelante, matrimonio Ramos-Rivera o Apelados) presentaron una <u>Demanda</u> sobre		
¹ Notificada el 5 de noviembre de 2025.		

cumplimiento específico, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra la Sra. Josefina Marrero Fossé (en adelante, señora Marrero Fossé).² En apretada síntesis, alegaron que vivían arrendados en la segunda planta de la propiedad localizada en la Calle Santa Cecilia #59, San Juan P.R. 00911, perteneciente a la **señora Marrero Fossé** quien residía en la primera planta de la propiedad. Adujeron que el 4 de noviembre de 2010 suscribieron un *Contrato de Opción de Compra* (en adelante, Contrato) donde la **señora Marrero Fossé** se obligó a vender el inmueble de la Calle Santa Cecilia por la suma de \$125,000.00. Como requisito esencial para la opción de compra, le entregaron a la **señora Marrero Fossé** la suma de \$75,000.00 por concepto de depósito a ser aplicado al precio de compraventa al momento del cierre. El **matrimonio Rivera-Ramos** señaló que las partes contratantes acordaron que la compraventa se efectuaría cuando la parte compradora saldara el balance del precio de compraventa.

Los **Apelados** alegaron que tres (3) o seis (6) meses después de la firma del **Contrato**, la **señora Marrero Fossé** se mudó de la primera planta sin forma de ser localizada. Que a pesar de ello, continuaron viviendo en la propiedad y se hicieron cargo de las reparaciones necesarias para su conservación. Indicaron que, por información y/o creencia, entendían que la **señora Marrero Fossé** falleció, aunque desconocían la fecha de su deceso. Informaron al **TPI** estar listos para finalizar la compra de la propiedad y que contaban con la suma necesaria para el saldo del precio de venta. Por ello, el **matrimonio Rivera-Ramos** solicitó el cumplimiento específico del **Contrato**.

Ante la incomparecencia de la **señora Marrero Fossé** y/o sus herederos, el **6 de junio de 2022**, el **TPI** les anotó la rebeldía y, en

² Entrada Núm. 1 de SUMAC.

consecuencia, dictó Sentencia en Rebeldía,³ y ordenó el cumplimiento específico del **Contrato**. De igual forma, ordenó la consignación del balance adeudado.

El **7 de julio de 2022**, la **señora Pagán Marrero** compareció mediante Moción Asumiendo Representación Legal y se Deje sin Efecto Sentencia Emitida.⁴ En esencia, sostuvo ser parte indispensable y con interés en el pleito por ser la única y universal heredera de la **señora Marrero Fossé**. Por ello, le solicitó que levantara la anotación de rebeldía y se dejara sin efecto la Sentencia en Rebeldía.

Tras varios trámites procesales que resultan inmeritorios pormenorizar,⁵ el **10 de octubre de 2023**, el **TPI** emitió Sentencia Parcial.⁶ En resumen, declaró nulo el **Contrato** ya que no cumplió con uno de los elementos esenciales para la configuración del negocio jurídico. Esto es, no contaba con un plazo cierto para ejercer la opción. Razón por la cual, se desestimó la Demanda Enmendada y ordenó la continuación de los procedimientos en torno a la Reconvención.

Inconformes, el **14 de diciembre de 2023**, los **Apelados** acudieron ante este Tribunal intermedio en un recurso de Apelación. El **21 de agosto de 2024**, un Panel hermano emitió una Sentencia que revocó la Sentencia Parcial apelada.⁷ En apretada síntesis, resolvió que aunque el **Contrato** no cumplía con los requisitos para constituir un contrato de opción, pero el mismo, sí cumplía con los requisitos para constituir un contrato de compraventa válido y perfeccionado. De manera que, los **Apelados** tenían derecho a exigir el cumplimiento estricto de sus condiciones. Añadió que, de no

³ Entrada Núm. 18 de SUMAC.

⁴ Entrada Núm. 26 de SUMAC.

⁵ Incluyendo una enmienda a la Demanda y la presentación de una Reconvención por parte de la **señora Pagán Marrero**.

⁶ Entrada Núm. 258 de SUMAC.

⁷ KLAN202301120.

poderse cumplir con el **Contrato**, procedía la devolución de los \$75,000.00 entregados en calidad de depósito. Así, ordenó la devolución del caso al **TPI** para la continuación de los procedimientos conforme lo resuelto. No fue hasta el **28 de marzo de 2025**, que fue recibido el mandato del Tribunal de Apelaciones.

El **31 de octubre de 2025**, la **señora Pagán Marrero** solicitó la celebración de una vista evidenciaria sobre autenticación del **Contrato** al amparo de la Regla 901 de Evidencia.⁸ En esa misma fecha, el **TPI** emitió una Orden declarando *No Ha Lugar* la solicitud de vista.⁹

El **3 de noviembre de 2025**, el **TPI** emitió una Sentencia Parcial,¹⁰ en cual, declaró *Ha Lugar* la causa de acción de cumplimiento específico de **Contrato**. En consecuencia, le ordenó a la **señora Pagán Marrero** a comparecer al otorgamiento de escritura de compraventa del inmueble sito en la Calle Santa Cecilia #59, San Juan P.R. 00911.

En desacuerdo, luego de que le fuese denegada una reconsideración, la **señora Pagán Marrero** acudió ante nos mediante el presente recurso de Apelación y planteó la comisión de los siguientes dos (2) errores:

1. ERRÓ COMO CUESTIÓN DE DERECHO EL HONORABLE TPI Y VIOLENTÓ EL DEBIDO PROCESO DE LEY DE LA APELANTE AL NEGARSE A CELEBRAR UNA VISTA EVIDENCIARIA O CELEBRAR EL JUICIO EN SU FONDO EN LA QUE EL DEMANDANTE APELADO CUMPLIERA SU CARGA DE PROBAR QUE OSTENTA UN DOCUMENTO AUTÉNTICO Y ADMISIBLE EN EVIDENCIA EN EL QUE ALEGADAMENTE EXISTE UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA.
2. ERRÓ COMO CUESTIÓN DE DERECHO EL TPI AL INTERPRETAR QUE LA SENTENCIA EMITIDA POR ESTE HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES TUVO EL EFECTO DE ADJUDICAR LA CUESTION DE HECHO ESENCIAL DE LA AUTENTICIDAD Y ADMISIBILIDAD

⁸ Entrada Núm. 302 de SUMAC.

⁹ Entrada Núm. 303 de SUMAC.

¹⁰ Entrada Núm. 305 de SUMAC.

DEL DOCUMENTO DONDE SE ALEGA QUE CONTIENE
UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA.

Oportunamente, el **matrimonio Rivera-Ramos** compareció
mediante su escrito *Alegato en Oposición a la Apelación*.

-II-

-A-

La doctrina de la ley del caso ha sido llamada la hermana
gemela del *stare decisis*.¹¹ Esta doctrina, en su origen del *common
law* fue incorporada en nuestra jurisdicción en el año de 1912 en el
caso de *Calzada, et al v. De la Cruz, et al*.¹²

Cabe destacar que *la doctrina de la ley del caso* no se limita a
lo decidido mediante sentencia, —sino que se aplica igualmente a
las órdenes y resoluciones emitidas por un tribunal que advienen
finales y firmes transcurrido el término para la reconsideración por
el tribunal que la emite y la revisión en alzada por el tribunal
apelativo pertinente— sin que la decisión haya sido modificada o
revocada. Además, la norma opuesta postula que un tribunal puede
reconsiderar cualquier resolución u orden en cualquier momento,
atribuyéndole finalidad solamente a las sentencias. Sin embargo,
esa postura fue rechazada en el caso de *Vega Maldonado v. Alicea
Huacuz*.¹³ En ese caso, el Tribunal Supremo de Puerto Rico aseveró
que:

La dificultad de este enfoque es que esos dictámenes, salvo
reconsideración oportuna o que en alzada se dejen sin efecto,
ponen fin a incidentes dentro del proceso litigioso
escalonado. Negarle finalidad es simplemente poner en
entredicho ante abogados y partes, la certeza, seriedad y
autoridad que debe caracterizar nuestro sistema procesal-
adjudicativo en todas sus etapas críticas antes de que se
dicte sentencia, e incluso, luego de ser dictada.¹⁴

¹¹ Moore & Currier, *Moore's Federal Practice*, 0.404 [1], 2d ed. 1974, pág. 403.

¹² 18 DPR 491, 494 (1912).

¹³ 145 DPR 236 (1998).

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 241.

Asimismo, en *Mgmt. Adm. Servs, Corp. v. ELA*,¹⁵ se reiteró el significado y la limitación de la *doctrina de la ley del caso*, como sigue:

Es doctrina reiterada en nuestro sistema de Derecho que "[l]os derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, **mediante dictamen firme**, constituyen la ley del caso". Dicho de otra manera, de ordinario los planteamientos que han sido objeto de adjudicación por el foro de instancia y/o por este Tribunal no pueden reexaminarse. Esos derechos y responsabilidades gozan de las características de finalidad y firmeza con arreglo a la doctrina de la "ley del caso".

[...]

Más que un mandato invariable o inflexible, la doctrina recoge una costumbre deseable: las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una causa deben usualmente respetarse como finales. De este modo, las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras.¹⁶

Es decir, el propósito de esta doctrina es que los tribunales se resistan a reexaminar asuntos ya considerados dentro de un mismo caso para velar por el trámite ordenado y expedito de los litigios, así como promover la estabilidad y certeza del derecho.¹⁷

-B-

De otra parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido claro en que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes *circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto*.¹⁸ La citada norma de deferencia también es aplicable a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, se ha expresado lo siguiente:

No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.¹⁹

¹⁵ 152 DPR 599 (2000).

¹⁶ *Íd.*, pág. 607. *Énfasis nuestro. Citas omitidas.*

¹⁷ *Íd.*, pág. 608.

¹⁸ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

¹⁹ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Lo importante al momento de ejercer la función revisora es determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción, ello, no constituye una tarea fácil.²⁰ Por lo tanto, para realizarla adecuadamente el Tribunal Supremo de Puerto Rico indica expresamente que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de *razonabilidad*.²¹

-III-

Esbozado los hechos y la norma que la acompaña, examinemos los dos (2) errores señalados por la **Apelante**. Por estar íntimamente relacionados, se discutirán de forma conjunta.

En el **primer error**, la **señora Pagán Marrero** arguye que el **TPI** incidió y violentó su debido proceso de ley al no celebrar una vista evidenciaria o al no celebrar un juicio en su fondo para que los **Apelados** cumplieran con su carga de probar de que ostentaban un documento auténtico y admisible sobre contrato de opción de compraventa. En el **segundo error**, la **señora Pagán Marrero** arguye que el **TPI** erró al interpretar que la *Sentencia* en el caso **KLAN202301120** emitida por un Panel hermano tuvo el efecto de adjudicar la cuestión de hecho esencial de la autenticidad y admisibilidad del contrato de opción de compraventa.

En concreto, en el caso **KLAN202301120**, el Panel hermano resolvió que, aun cuando el **Contrato** no cumplía con los requisitos para ser uno de opción, sí cumplía con los requisitos para constituir un **contrato de compraventa** válido, perfeccionado y exigible. Por lo que, razonó que el **matrimonio Ramos-Rivera** tenía derecho a exigir el cumplimiento estricto de las condiciones del contrato de compraventa. De no cumplirse, procedería la aplicación de la Quinta Cláusula del **Contrato** y la devolución de los \$75,000.00 entregados en calidad de depósito; a saber:

²⁰ *Íd.*

²¹ *Íd.*

Si por causas ajenas a su voluntad, los **COMPRADORES** no saldan el balance del precio de compraventa, es decir **CINCUENTA MIL DOLARES (\$50,000.00)**, el **VENDEDOR** devolverá la cantidad total del depósito al **COMPRADOR**. Si, por el contrario, los **COMPRADORES** desisten de llevar a cabo esta compraventa, el **VENDEDOR** retendrá la cantidad de **DIEZ MIL DOLARES (\$10,000.00)** y le devolverá a los **COMPRADORES** los **SESENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$65,000.00)**.

Una cuidadosa lectura del expediente ante nuestra consideración demuestra que, en efecto, la contención de la **Apelante** sobre la autenticidad y admisibilidad del **Contrato** fue resuelta por el Panel hermano, cuya determinación no solo advino final y firme, sino que se convirtió en la ley del caso. Aun cuando reconocemos que dicha doctrina tiene sus excepciones, en este caso están ausentes; máxime, cuando la médula de la determinación en el caso **KLAN202301120** giró en torno a la validez, perfeccionamiento y exigibilidad del **contrato de compraventa** que hoy nos ocupa.

En fin, a tono con lo antes expuesto procedemos a confirmar la Sentencia Parcial apelada y la Orden recurrida.

-IV-

Por los fundamentos expresados, se **confirma** la Sentencia Parcial apelada y la Orden recurrida.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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