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

GRAND HOMES REAL ESTATE, CORP. h/n/c KELLER WILLIAMS Recurrida v. MODESTO GUIDICELLI SANTIAGO; AILEEN GUIDICELLI NIEVES Peticionaria	**TA2026CE01083**	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de San Juan Civil Núm.: SJ2024CV09029 Sobre: Incumplimiento de Contrato; cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Bonilla Ortiz, el Juez Adames Soto y la Jueza Álvarez Esnard.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 3 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos Modesto Guidicelli Santiago (señor Guidicelli Santiago) y Aileen Guidicelli Nieves (señora Guidicelli Nieves) (en conjunto, parte peticionaria) y nos solicita que revisemos una *Orden* emitida y notificada el 16 de junio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan.[1] Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* una *Moción Solicitando Autorización para Presentar Reconvención*, presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari*.

---

[1] *Orden*, entrada núm. 62 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

I.

El 27 de septiembre de 2024, Grand Homes Real Estate, Corp. h/n/c Keller Williams (Keller Williams o parte recurrida) instó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero contra la parte peticionaria.[2] Mediante esta, adujo que, el 16 de agosto de 2023, el señor Guidicelli Santiago suscribió una autorización de venta exclusiva mediante la cual acordó que Keller Williams tendría el derecho de venta exclusiva y mercadeo de la propiedad ubicada en Fernández Juncos 1263, Santurce, Puerto Rico, por el término de un (1) año con una comisión de venta equivalente al 6% del precio de venta. Asimismo, sostuvo que, el 19 de agosto de 2023, la señora Guidicelli Nieves suscribió una autorización de venta exclusiva mediante la cual acordó que Keller Williams tendría el derecho de venta exclusiva y mercadeo de la propiedad ubicada en Calle del Carmen 1260-1262, Santurce, Puerto Rico, por el término de un (1) año con una comisión de venta equivalente al 6% del precio de venta. Alegó que logró conseguir un comprador cualificado para las propiedades anteriormente descritas. Sobre el particular, expresó que, el 16 de marzo de 2024, la parte peticionaria y nBeta Capital Partners LLC. (nBeta Capital Partners) suscribieron un contrato de opción de compraventa mediante el cual inicialmente acodaron la compraventa de dichas propiedades por la cantidad de $2,300,000.00, con un depósito de $92,000.00, el cual sería aplicado al precio de venta. No obstante, indicó que, luego de que las partes negociaran el precio de venta, estas

[2] *Demanda*, entrada núm. 1 en SUMAC.

suscribieron un Addendum a la Autorización de Venta mediante el cual pactaron la comisión a un 4% y el precio de venta total de $2,000,000.00. Asimismo, adujo que suscribieron otro Addendum a la Autorización de Venta mediante el cual acordaron que el comprador sería 1268 Holding, LLC., entidad matriz de nBeta Capital Partners. No obstante, señaló que la parte peticionaria se retractó de vender las propiedades al precio pactado de $2,000,000.00 y aumentó el precio de la venta a $2,300,000.00. Señaló que el contrato de opción de compraventa establece que, si la parte peticionaria se rehusaba a concluir la venta en los términos indicados, esta ibaa a adeudar la comisión según acordada en el contrato. A su vez, indicó que, en caso de llevarse a cabo la compraventa según pactada, también procedía el pago de la comisión, por lo que, bajo cualquiera de los dos escenarios, procedía dicho pago. Ante ello, concluyó que la parte peticionaria le adeuda la comisión pactada por la cantidad de $80,000.00. En consecuencia, solicitó que se le ordenara a la parte peticionaria a pagar la comisión pactada de $80,000.00, así como una cantidad por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados.

En respuesta, el 7 de enero de 2025, la parte peticionaria presentó su *Contestación a Demanda*.[3] En esencia, negó la mayoría de las alegaciones levantadas en la *Demanda*. Asimismo, levantó sus defensas afirmativas. En específico, adujo que la autorización de venta exclusiva había vencido, por lo que el reclamo de Keller Williams estaba expirado y era invalido.

[3] *Contestación a Demanda*, entrada núm. 8 en SUMAC.

Indicó que en ningún momento detuvo el cierre y otorgamiento de escritura de compraventa. Sostuvo que, debido a la culpa y negligencia de los agentes Keller Williams, el comprador dejó sin efecto la otorgación de la correspondiente escritura. Por otra parte, esbozó que la *Demanda* dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. A tenor, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la *Demanda* y, por consiguiente, se condenara a Keller Williams al pago de una suma de no menor de $10,000.00, por concepto de honorarios de abogado, más los gastos y costas de la litigación.

Posteriormente, el 24 de febrero de 2025, Keller Williams presentó una *Demanda Enmendada* a los fines de conformar la *Demanda* con unos nuevos hechos.[4] En esta, adujo que, posterior a la presentación de la *Demanda*, advino en conocimiento de que el 8 de octubre de 2024 la compraventa se había llevado a cabo, por lo que procedía el pago de la comisión pactada por la cantidad de $80,000.00. Explicó que la compraventa se materializó dentro del término que disponía el contrato de exclusividad, por lo que procedía el pago de la comisión. Lo anterior, debido a que el contrato suscrito por las partes establecía que si la venta se efectuaba un (1) año después de la expiración del contrato a un cliente que había visto la propiedad a través de gestiones de venta o mercadeo realizadas por Keller Williams, la comisión sería pagada a dicha entidad al momento del cierre. A tenor, solicitó que se declarara *Ha Lugar* la *Demanda Enmendada*. En consecuencia, solicitó que se le

[4] *Demanda Enmendada*, entrada núm. 15 en SUMAC.

ordenara a la parte peticionaria a pagar la comisión pactada de $80,000.00, más una cantidad por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados incurridos en el litigio.

En respuesta, el 4 de abril de 2025, la parte peticionaria presentó *Contestación a Demanda Enmendada*.[5] En síntesis, reiteró los mismos argumentos esbozados en su *Contestación a Demanda*. Asimismo, alegó que la venta de la propiedad se efectuó sin la intervención de Keller Williams, por lo que no se veía obligada a pagar la comisión reclamada de $80,000.00. Reiteró que Keller Williams incurrió en incumplimientos contractuales graves, los cuales le impidieron cumplir con sus obligaciones y justifican la terminación del contrato. A tenor, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la *Demanda Enmendada* y se condenara a Keller Williams al pago de honorarios de abogado por una suma no menor de $12,000.00, más los gastos y costas de la litigación.

Posteriormente, el 9 de abril de 2025, la parte peticionaria incoó una *Moción Informativa sobre Notificación de Mecanismos de Descubrimiento de Prueba*.[6] En esta, notificó los mecanismos de descubrimiento de prueba dirigidos a Keller Williams.

En respuesta, el 9 de mayo de 2025, Keller Williams presentó *Moción en Cumplimiento de Orden* mediante la cual informó que, ese mismo día, le envió a la parte peticionaria la contestación al requerimiento de admisiones, interrogatorios y producción de documentos.[7] Asimismo, informó que, como parte de la producción de

---

[5] *Contestación a Demanda Enmendada*, entrada núm. 13 en SUMAC.
[6] *Moción Informativa sobre Notificación de Mecanismos de Descubrimiento de Prueba*, entrada núm. 18 en SUMAC.
[7] *Moción en Cumplimiento de Orden*, entrada núm. 25 en SUMAC.

documentos que le fue cursada a la parte peticionaria, se encontraban documentos demostrativos de la intervención del Licenciado Freddie Sánchez en la negociación y transacción objeto del presente caso que daban pie a una solicitud de descalificación.

Posteriormente, el 13 de mayo de 2025, el foro primario emitió y notificó una *Orden* mediante la cual autorizó a Keller Williams a dejar en suspenso el envío del descubrimiento de prueba a la parte peticionaria hasta tanto se resolviera la controversia sobre la potencial solicitud de descalificación.[8] Luego de que dicha controversia fuera resuelta mediante *Resolución*,[9] emitida el 2 de diciembre de 2025, notificada al día siguiente, el 14 de mayo de 2026, Keller Williams presentó *Moción al Expediente Judicial* mediante la cual informó que notificó un primer pliego de interrogatorios, requerimiento de admisiones y producción de documentos a la parte peticionaria.[10]

De ahí, el 8 de junio de 2026, el foro primario ordenó a las partes a presentar una moción conjunta en el término de treinta (30) días para informar sobre el calendario del descubrimiento de prueba, incluyendo las fechas de las deposiciones.[11]

Pendiente lo anterior, el 15 de junio de 2025, la parte peticionaria presentó una *Moción Solicitando Autorización para Presentar Reconvención*.[12] Mediante esta, solicitó permiso para instar una reconvención, al amparo de la Regla 11.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA

---

[8] *Orden*, entrada núm. 28 en SUMAC.
[9] *Resolución*, entrada núm. 44 en SUMAC.
[10] *Moción al Expediente Judicial*, entrada núm. 45 en SUMAC.
[11] *Resolución Sobre Desestimación*, entrada núm. 59 en SUMAC.
[12] *Moción Solicitando Autorización para Presentar Reconvención*, entrada núm. 61 en SUMAC.

Ap. V, R. 11.5, a los fines de reclamarle a Keller Williams los daños derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales que asumió bajo el contrato de autorización de venta exclusiva. Arguyó que procedía instar la reconvención debido a que la Regla 11.5 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone los supuestos bajo los cuales se puede presentar una reconvención mediante enmienda, siendo estas cuando la parte deja de formular una reconvención por descuido, inadvertencia o negligencia excusable, o cuando así lo requiera la justicia. Indicó que, en este caso, procedía la presentación de la reconvención ya que así lo requería la justicia, dado al carácter compulsorio de la reclamación. Por último, alegó que la reconvención no le ocasionaba perjuicio alguno a Keller Williams. Lo anterior, debido a que la reconvención se fundaba en el mismo contrato y en los mismos hechos que Keller Williams conocía y que ya fueron planteados como defensas afirmativas en la *Contestación a Demanda Enmendada*. A tenor, solicitó que se autorizara la presentación de la reconvención.

En respuesta, el 16 de junio de 2026, el foro de instancia emitió y notificó una *Orden* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Autorización para Presentar Reconvención*.[13] Dispuso que la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 11.1, exige que una reconvención compulsoria se presente al momento de notificarse la alegación y que la parte peticionaria no expuso razón ni justificación alguna para no haberlo

[13] *Orden*, entrada núm. 62 en SUMAC.

hecho al momento de presentar su *Contestación a Demanda*, el 7 de enero de 2025.

Inconforme, el 30 de junio de 2026, la parte peticionaria presentó una *Moción de Reconsideración*.[14] Alegó que el mecanismo procesal aplicable a una reconvención solicitada no es la Regla 11.1 de Procedimiento, *supra*, sino la Regla 11.5 de Procedimiento Civil, *supra*, que permite expresamente formular la reconvención con el permiso del tribunal cuando así lo requiera la justicia. Asimismo, adujo que existía justa causa para la omisión de la reconvención. Por otra parte, adujo que presentar la reconvención no implicaba perjuicio alguno hacia Keller Williams, toda vez que el descubrimiento de prueba nunca se había realizado. A tenor, solicitó que se reconsiderara y se dejara sin efecto la *Orden* emitida el 16 de junio de 2026. Asimismo, solicitó que se autorizara la presentación de la reconvención.

Pendiente lo anterior, el 10 de julio de 2026, las partes presentaron una *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden sobre Calendario de Descubrimiento de Prueba* mediante la cual propusieron el 30 de octubre de 2026 como fecha de cierre del descubrimiento de prueba.[15] Siendo así, mediante *Orden*, emitida el de 10 de julio de 2026, notificada el 13 del mismo mes y año, el foro primario dispuso el 30 de octubre de 2026 como fecha de cierre del descubrimiento de prueba, con treinta (30) días adicionales para mociones dispositivas.[16]

---

[14] *Moción de Reconsideración*, entrada núm. 64 en SUMAC.
[15] *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden sobre Calendario de Descubrimiento de Prueba*, entrada núm. 74 en SUMAC.
[16] *Orden*, entrada núm. 75 en SUMAC.

Posteriormente, el 16 de julio de 2026, Keller Williams presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y en Posición a Moción de Reconsideración*.[17] En esta, alegó que la parte peticionaria reconoció que conocía los hechos que fundamentaban la propuesta de reconvención desde el 4 de abril de 2025, fecha en que la parte peticionaria presentó su *Contestación a Demanda Enmendada*. Asimismo, adujo que la *Orden* emitida por el foro primario no privaba a la parte peticionaria de su día en corte, toda vez que todos los hechos en que descansa la propuesta de reconvención están alegados como defensas afirmativas y podrán ser litigados plenamente en esa calidad. Por lo anterior, argumentó que la omisión de presentar reconvención no fue por razón de descuido, inadvertencia o negligencia bajo la Regla 11.5 de Procedimiento Civil, *supra*, sino más bien una decisión litigiosa consciente. Por otra parte, señaló que la parte peticionaria inició el descubrimiento de prueba en abril de 2025, el cual fue contestado, y que el caso ya contaba con un calendario de deposiciones y una fecha propuesta para el cierre del descubrimiento de prueba. Además, indicó que permitir la reconvención solicitada en esta etapa procesal le ocasionaría perjuicio indebido. En consecuencia, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* presentada por la parte peticionaria, así como que se sostuviera la *Orden* emitida por el foro de instancia el 16 de junio de 2026.

Evaluadas las posturas de las partes, el 17 de julio de 2026, el foro primario emitió y notificó una *Orden*

---

[17] *Moción en Cumplimiento de Orden y en Posición a Moción de Reconsideración*, entrada núm. 78 en SUMAC.

mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* presentada por la parte peticionaria, por lo que se mantuvo lo resuelto en la *Orden* emitida el 16 de junio de 2026.[18]

Inconforme, el 17 de agosto de 2026, la parte peticionaria presentó el recurso de epígrafe, mediante el cual planteó los siguientes señalamientos de error:

> **PRIMER ERROR:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al no aplicar la Regla 11.5 de Procedimiento Civil y, en particular, al omitir por completo el análisis del supuesto independiente y disyuntivo de que "así lo requiera la justicia", el cual no exige justificar la omisión.
>
> **SEGUNDO ERROR:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al no ponderar ninguno de los cuatro criterios que nuestro Tribunal Supremo ha establecido para evaluar estas solicitudes, y en particular al no consignar análisis alguno sobre el perjuicio a la parte contraria.
>
> **TERCER ERROR:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al no considerar que la denegatoria de una reconvención compulsoria acarrea la preclusión definitiva de la causa de acción, consecuencia que constituye precisamente el supuesto en que la justicia requiere el permiso.
>
> **CUARTO ERROR:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al abusar de su discreción, fraccionando una controversia contractual única y privando a los Peticionarios de reclamar el incumplimiento del mismo contrato bajo el cual KW sí puede cobrar.

El 18 de agosto de 2026, emitimos una *Resolución* en la que le concedimos a la parte recurrida quince (15) días, contados a partir de la fecha de presentación del recurso de epígrafe, para oponerse y expresarse sobre los méritos del recurso.

El 1 de septiembre de 2026, la parte recurrida presentó su *Oposición a Expedición de Auto de*

---

[18] *Orden*, entrada núm. 79 en SUMAC.

Certiorari. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

II.

A.

Es norma harta conocida que el recurso de *certiorari* es el vehículo procesal adecuado para revisar una determinación interlocutoria emitida post sentencia. *Negrón García v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 95 (2001). A diferencia del recurso de apelación, el auto de *certiorari* es de carácter discrecional. *Rivera Figueroa v. Joes's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). La discreción ha sido definida como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Mun. de Caguas v. JRO Construction, Inc.* 201 DPR 703, 712 (2019); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). A esos efectos, se ha considerado que "la discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo,* supra, 435.

Específicamente, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *In re Aprob. Enmdas. Reglamento TA*, supra, págs. 59-60 esgrime los criterios que el Tribunal deberá considerar para expedir un auto de *certiorari*. Estos son:

> 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 el 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.

De otra parte, cabe destacar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que un foro revisor no debe sustituir su criterio por la primera instancia judicial, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

Por otro lado, advertimos que la denegatoria a expedir un recurso discrecional no implica la ausencia de error en el dictamen cuya revisión se solicitó, como tampoco constituye una adjudicación en sus méritos. Meramente, responde a la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de

instancia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96 (2008).

III.

Mediante el presente recurso, la parte peticionaria nos convida a concluir que el foro de instancia incidió al no aplicar la Regla 11.5 de Procedimiento Civil, *supra*, y al omitir el supuesto de que se permite presentar reconvención cuando así lo requiera la justicia, el cual no exige justificar la omisión de presentar una reconvención. Además, plantea que el foro primario erró al no ponderar los criterios que nuestro Tribunal Supremo ha establecido para evaluar dichas solicitudes y al no consignar análisis alguno sobre el perjuicio a la parte contraria. A su vez, esbozó que erró el foro de instancia al no considerar que la denegatoria de una reconvención compulsoria acarrea la preclusión definitiva de la causa de acción. Por último, señaló que incidió el foro de instancia al abusar de su discreción, fraccionando una controversia contractual única, y privándole de reclamar el incumplimiento del mismo contrato bajo el cual Keller Williams puede cobrar.

Según expusimos en nuestra previa exposición doctrinal, cuando se presenta ante nuestra consideración un recurso de *certiorari*, nuestro ordenamiento jurídico le confiere discreción a este foro apelativo para intervenir únicamente en aquellas determinaciones en las que el foro primario haya actuado de forma arbitraria, cometido un craso abuso de discreción, surja un error en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, o cuando la determinación constituya

una grave injusticia. Con lo anterior en mente, nos dimos a la tarea de evaluar este recurso, así como los documentos que lo acompañaron, para determinar si estaban presente las circunstancias para intervenir.

El estudio del legajo judicial, así como de la *Orden* ante nuestra consideración, no nos muestra que esté presente alguno de los criterios esbozados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es decir, la decisión del foro de instancia no muestra prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto. En consecuencia, no atisbamos razón para intervenir con la determinación recurrida. Siendo así, nos es forzoso denegar la expedición del auto de *certiorari*.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se ***deniega*** la expedición del auto de *certiorari*. Se devuelve el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos.

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