

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL XI

INMOBILIARIA
BALEARES, LLC Y OTROS

Recurridos

V.

SHEILA LÍ BENABE
GONZÁLEZ; Y OTROS

Recurrentes

KLCE202300233

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Caso Núm.:
BY2022CV3556

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

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

El 9 de marzo de 2023, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el licenciado Héctor R. Arroyo Aguilar (en adelante, licenciado Arroyo Aguilar o parte peticionaria), mediante recurso de *Certiorari*. Por medio de este, nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida y notificada el 7 de febrero de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. En virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Desestimación por Acción Prematura Contra el Notario, por Falta de Parte Indispensable y por Cosa Juzgada/Impedimento Colateral (Codemandado Héctor R. Arroyo-Aguilar)*.

Por los fundamentos que adelante se exponen, se desestima el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

I

Los hechos que suscitaron la controversia de epígrafe son los que adelante se esbozan. El 12 de julio de 2022, Inmobiliaria

Baleares CXA, Corp. e Inmobiliaria, LLC (en adelante, en conjunto, parte recurrida) incoaron una *Demanda* sobre daños y perjuicios, fraude, daños *ex contractu*, incumplimiento de contrato y nulidad parcial de negocio jurídico, en contra del licenciado Arroyo Aguilar y de la licenciada Sheila L. Benabe González (en adelante, licenciada Benabe González). En esencia, la parte recurrida alegó que, para el año 2019, Inmobiliaria, LLC por error suscribió un contrato de opción de compraventa sobre una propiedad inmueble ubicada en Dorado, Puerto Rico, cuando se suponía que fuese Inmobiliaria Baleares CXA, Corp. quien lo suscribiera. Sostuvo que, la licenciada Benabe González fue la que se hizo cargo de la documentación y la tramitación de la compraventa, y que, el licenciado Arroyo Aguilar fue el notario a cargo de la preparación y otorgamiento de la escritura de compraventa. Añadió que, en el proceso de compraventa se suscitaron una serie de irregularidades por parte del licenciado Arroyo Aguilar y la licenciada Benabe González. Respecto al licenciado Arroyo Aguilar, surge de las alegaciones de la *Demanda* que este, sin ejercer la debida diligencia, otorgó la escritura de compraventa haciendo constar que la parte compradora era Pepe & Lola, LLC, cuando alegadamente sabía que tal información no era correcta, puesto que, la parte compradora a otorgar la escritura de compraventa era Inmobiliaria CXA, Corp. La parte recurrida, entre otras cosas, alegó que, el licenciado Arroyo Aguilar había incumplido con su deber notarial de preservar y proteger la fe pública notarial y que, a sabiendas o mediando negligencia llevó a cabo un acto jurídico donde la parte compradora no era la parte con derecho a comprar. De igual forma, la parte recurrida le imputó incumplimiento de contrato de servicios profesionales a la licenciada Benabe González y al licenciado Arroyo Aguilar. Asimismo, la parte recurrida solicitó una partida de daños por las alegadas actuaciones extracontractualmente negligentes e

intencionales de la licenciada Benabe González y del licenciado Arroyo Aguilar, al apropiarse de un inmueble que no les pertenecía. Finalmente, la parte recurrida expresó que, la escritura de compraventa era parcialmente anulable por el motivo de que hubo una comparecencia fraudulenta, usurpación o sustitución de la identidad del verdadero comprador.

Luego de varias incidencias procesales, innecesarias pormenorizar, el 12 de septiembre de 2022, el licenciado Arroyo Aguilar presentó la *Solicitud de Desestimación por Acción Prematura Contra el Notario, por Falta de Parte Indispensable y por Cosa Juzgada/Impedimento Colateral (Codemandado Héctor R. Arroyo-Aguilar)*. En esencia, alegó que, procedía la desestimación de la *Demanda* en cuanto a su persona, que Inmobiliaria CXA Corp. debía estar impedida de figurar como parte reclamante en la controversia de epígrafe bajo el fundamento de impedimento colateral por sentencia, y finalmente, planteó falta de parte indispensable.

En igual fecha, la licenciada Benabe González y Pepe & Lola, LLC., presentaron una *Moción de Desestimación* donde argumentaron que, aplicaba la figura de impedimento colateral por sentencia, al existir otra demanda con las mismas reclamaciones y partes, que había sido previamente resuelta por el foro *a quo*. Asimismo, arguyó que procedía la desestimación de la *Demanda*, en vista de que esta había sido incoada por una corporación foránea, no autorizada a hacer negocios en Puerto Rico.

Por otro lado, la parte recurrida presentó la *Oposición a "Solicitud de Desestimación [sic] por Alegada Acción Prematura, Contra el Notario, por Falta de Parte Indispensable y por Cosa Juzgada/Impedimento Colateral"* Presentada por el Lcdo. H[é]ctor Arroyo-Aguilar. La parte recurrida sostuvo que, no procedía la desestimación de la *Demanda*, reiteró que, el licenciado Arroyo

Aguilar había incumplido con su deber notarial de preservar y proteger la fe pública notarial.

Así las cosas, el 7 de febrero de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Resolución* cuya revisión nos ocupa. En virtud de esta, el foro de primera instancia declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Desestimación por Acción Prematura Contra el Notario, por Falta de Parte Indispensable y por Cosa Juzgada/Impedimento Colateral (Codemandado Héctor R. Arroyo-Aguilar)* y la *Moción de Desestimación*.

En desacuerdo, el 21 de febrero de 2023, la licenciada Benabe González presentó la *Solicitud de Reconsideración*. Subsiguientemente, el 13 de marzo de 2023, la parte recurrida presentó la *Oposición a Moción de Reconsideración*.

Inconforme con la determinación del foro primario, la parte peticionaria acudió ante este foro revisor mediante recurso de *certiorari* y esbozó los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud desestimatoria del notario en contravención de la normativa del Tribunal Supremo.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud desestimatoria del pleito ante la falta de parte indispensable.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar de plano la causa de acción de daños *ex contractu*.

El 20 de marzo de 2023, la parte recurrida presentó el *Memorando en Oposición a Expedición de Certiorari y Solicitud de Desestimación*. En su escrito, la parte recurrida sostuvo que, procede la desestimación del recurso de epígrafe por falta de jurisdicción, en la medida en que, el Tribunal de Primera Instancia aún no había resuelto la *Solicitud de Reconsideración* instada por la licenciada Benabe González.

El 23 de marzo de 2023, la parte peticionaria presentó la *Moción Informativa y Breve Réplica a Oposición de Expedición del Certiorari*. Por medio de esta, la parte peticionaria alegó que, la solicitud de reconsideración presentada por la licenciada Benabe González no abordaba los planteamientos que habían sido presentados ante este tribunal en el recurso de *Certiorari*. Asimismo, expresó que, el 21 de marzo de 2023, el foro de primera instancia emitió una *Resolución*, en la cual declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Reconsideración*, por lo que, a su juicio, no procedía la desestimación del *Certiorari*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A. El Certiorari

El certiorari es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372. La precitada Regla dispone lo siguiente:

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 de los procedimientos 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 causa 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, R. 40.

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

Por otro lado, a partir del 1 de julio de 2010, se realizó un cambio respecto a la jurisdicción del Tribunal Apelativo para revisar los dictámenes interlocutorios del Tribunal de Primera Instancia mediante recurso de *certiorari*. A tal fin, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

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 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 evidenciaros, 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

[. . .]

Según se desprende de la citada Regla, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes interlocutorias discrecionalmente, cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia o que revistan interés público, o en aquellas circunstancias en las que revisar el dictamen evitaría un irremediable fracaso de la justicia, entre otras contadas excepciones.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

B. Jurisdicción

Nuestra más Alta Curia, ha definido la jurisdicción como el poder que ostentan los tribunales para considerar y decidir los casos y las controversias que sean presentados a su atención. *Beltrán Cintrón v. ELA*, 204 DPR 89 (2020), *Torres Alvarado v Madera Atilés*, 202 DPR 495 (2019); *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). Es normativa reiterada que, los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, es por lo que, los asuntos relativos a la jurisdicción son privilegiados y deben ser atendidos con prontitud. *Torres Alvarado v Madera Atilés*, supra, pág. 500; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009). La ausencia de jurisdicción puede ser levantada *motu proprio*, ya que, esta incide de forma directa sobre el poder del tribunal para adjudicar una controversia. *Allied Management Group, Inc. v Oriental Bank*, 204 DPR 374 (2020); *Torres Alvarado v Madera Atilés*, supra, pág. 500; *Ruiz Camilo v. Trafon Group Inc.*, 200 DPR 254, 268 (2018); *Suffront v. A.A.A.*, 164 DPR 663, 674 (2005). Un tribunal no tiene discreción para asumir jurisdicción donde no la hay, si carece de jurisdicción, deberá así declararlo y desestimar la reclamación sin entrar en sus méritos. *Íd.*; *Mun. De San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 600 (2014); *Suffront v. A.A.A.*, supra, pág. 674.

Una de las instancias en que un tribunal carece de jurisdicción es cuando se presenta un recurso tardío o prematuro. “Un recurso que se desestima por presentarse pasado el término provisto para recurrir, se conoce como un recurso tardío. Por su parte, un recurso que se ha presentado con relación a una determinación que está pendiente ante la consideración del tribunal apelado, o sea, que aún no ha sido finalmente resuelta, se conoce como un recurso prematuro. Sencillamente, el recurso se presentó en la secretaría antes de tiempo. Un recurso prematuro, al igual que

uno tardío, priva de jurisdicción al tribunal al cual se recurre”. *Yumac Home Furniture v. Caguas Lumber Yard*, 194 DPR 96, 107 (2015). Ello es así puesto que su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico, pues en ese momento o instante en el tiempo -*punctum temporis*- aún no ha nacido autoridad judicial o administrativa alguna para acogerlo”. (Énfasis nuestro). *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 98. La desestimación de un recurso por ser tardío, priva fatalmente a la parte de presentarlo nuevamente, ante ese mismo foro, o ante cualquier otro. *Yumac Home Furniture v. Caguas Lumber Yard*, supra, pág. 107.

Cónsono con lo antes expuesto, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹, confiere facultad a este Tribunal para a iniciativa propia o a petición de parte desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional cuando este foro carece de jurisdicción.

C. Regla 52.2 de Procedimiento Civil

La Regla 52.2(b) de procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que, los recursos de *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias, deberán presentarse dentro del término de treinta (30) días desde la fecha de notificación de la resolución u orden. *AFI v. Carrión Marrero y otros*, 209 DPR 1, 5 (2022). De igual forma, la Regla 52.2 establece múltiples instancias en las que el aludido término puede ser interrumpido. En lo pertinente, la Regla 52.2(g) dispone lo siguiente:

(g) Interrupción del término para presentar una solicitud de certiorari ante el Tribunal de Apelaciones. El transcurso del término para presentar ante el Tribunal de Apelaciones una solicitud de certiorari se interrumpirá y comenzará a contarse de nuevo en conformidad con lo dispuesto en la Regla 47.²

¹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

² 32 LPRA Ap. V, R. 52.2 (g).

La Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 47, dispone como sigue:

Regla 47. Reconsideración

La parte adversamente afectada por una orden o resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá presentar, dentro del término de cumplimiento estricto de quince (15) días desde la fecha de la notificación de la orden o resolución, una moción de reconsideración de la orden o resolución.

La parte adversamente afectada por una sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá presentar, dentro del término jurisdiccional de quince (15) días desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una moción de reconsideración de la sentencia.

[...]

Una vez presentada la moción de reconsideración quedarán interrumpidos los términos para recurrir en alzada para todas las partes. Estos términos comenzarán a correr nuevamente desde la fecha en que se archiva en autos copia de la notificación de la resolución resolviendo la moción de reconsideración.
[...] (*Énfasis suplido*).

Es decir, una vez una de las partes presente una moción de reconsideración, los términos para recurrir de la decisión del foro de primera instancia quedarán interrumpidos para **todas las partes del pleito.**

Esbozada la normativa jurídica, procedemos a aplicarla a la controversia ante nuestra consideración.

III

Como tribunal apelativo, en primer lugar, estamos obligados a examinar si tenemos jurisdicción para atender el recurso ante nuestra consideración.

La parte peticionaria nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 7 de febrero de 2023, en la cual declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Desestimación por Acción Prematura Contra el Notario, por Falta de Parte Indispensable y por Cosa Juzgada/Impedimento Colateral (Codemandado Héctor R. Arroyo-Aguilar)* presentada por el licenciado Arroyo Aguilar, y la

Moción de Desestimación presentada por la licenciada Benabe González. No obstante, al examinar el expediente pudimos constatar que, al momento de la presentación del recurso de *Certiorari*, se encontraba pendiente de resolver ante el foro *a quo* la *Solicitud de Reconsideración* incoada por la licenciada Benabe González.

Según reseñáramos, la Regla 47 de Procedimiento Civil, dispone que, una vez se presente una moción de reconsideración quedarán interrumpidos todos los términos para recurrir en alzada para **todas las partes**³. (*Énfasis suplido*). Igualmente, la Regla 52.2(g) de Procedimiento Civil dispone que, el transcurso del término para presentar un recurso de *certiorari* ante este foro, se interrumpirá y comenzará a contarse de nuevo en conformidad con lo dispuesto en la Regla 47⁴.

En la medida en que, **al momento de la presentación del recurso de epígrafe**, el Tribunal de Primera Instancia no había resuelto la moción de reconsideración presentada por la licenciada Benabe González, nos vemos impedidos de adjudicarlo en sus méritos, por falta de jurisdicción al este ser prematuro. El hecho de que la *Solicitud de Reconsideración* haya sido resuelta posterior a la presentación del recurso de *Certiorari*, no nos confiere jurisdicción.

En consecuencia, procedemos a desestimar el recurso de *certiorari* de epígrafe de conformidad con la Regla 83(C) del Reglamento de este Tribunal⁵, el cual le confiere facultad a este Tribunal para a iniciativa propia desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional cuando este foro carece de jurisdicción.

³ 32 LPRA, Ap. V, R. 47.

⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 52.2 (g).

⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (C).

Por último, no obstante, lo aquí resuelto no impide que la parte peticionaria comparezca nuevamente ante este Tribunal dentro del término jurisdiccional dispuesto por nuestro ordenamiento legal, ya resuelta la *Solicitud de Reconsideración*.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se desestima el recurso de *certiorari* por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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