ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

RESOURCES MANAGEMENT, INC., ET ALS Recurrido v. COMPAÑÍA GANADERA DEL SUR, ET ALS Peticionario	KLCE201801487 Consolidado con:	Recurso de certiorari procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Caso Núm. J AC2001-1052 Por: Violación de Contratos, Daños y Perjuicios
RESOURCES MANAGEMENT, INC., ET ALS Apelante v. COMPAÑÍA GANADERA DEL SUR, ET ALS Apelado	KLAN201801189	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Caso Núm. J AC2001-1052 Por: Violación de Contratos, Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Adames Soto.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2019.

Comparecen ante nosotros ambas partes mediante recursos independientes[1] y solicitan la revocación parcial o total de la *Resolución* dictada post-sentencia por el Tribunal de Primera

[1] Resources Management, Inc. H/N/C PROTECO, R. M. Holdings, Inc., Jorge J. Hernández Pabón, Liza V. Fernández Roselli, Karen P. Fernández Roselli, Thomas M. Garity e Ivelisse Estrada Rivero (en adelante parte demandante) presentaron el 29 de octubre de 2018 un recurso intitulado *Escrito de Apelación* el cual acogimos como *certiorari* y conservamos la misma identificación alfanumérica (KLAN201801189). La Compañía Ganadera del Sur, Inc, (CGS), Brosval Chemicals, Inc., (BC), Environment Preservation Associates Corp. (EPAC), Corporación Agrícola Peñolana, Inc.(CAP) y Tallaboa Industrial Development, Inc (TID) (en adelante parte demandada) presentaron una *Solicitud de Certiorari* el 24 de octubre de 2018 (KLCE201801487).

Instancia, Sala de Ponce (TPI) el 5 de septiembre de 2018. Mediante la referida *Resolución,* el TPI autorizó la ejecución de la Sentencia notificada el 19 de enero de 2006 en el caso de epígrafe. Por entender que ambos recursos versan sobre las mismas partes y el mismo dictamen, ordenamos conforme nos autoriza la Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XII-B, la consolidación de los recursos identificados en el epígrafe. Veamos.

I.

Resources Management Inc., (RMI) y otros instaron la demanda de epígrafe contra la Compañía Ganadera del Sur (CGS) y otros demandados el 31 de octubre de 2001. La demanda versó sobre alegaciones de incumplimiento de contrato, alegados actos ilegales dolosos y fraudulentos relacionados a la otorgación de un contrato de arrendamiento y opción de compra de unos terrenos sitos en el Municipio de Peñuelas. Los demandados contestaron la demanda, presentaron defensas afirmativas y reconvinieron por entender que RMI y demás demandantes incumplieron sus obligaciones y, ante ello, solicitaron la rescisión del contrato de opción de arrendamiento y del contrato de arrendamiento respectivamente. Ambas partes solicitaron resarcimiento por los alegados daños y perjuicios ocasionados.

Con la intención de poner fin al litigio, el 30 de diciembre de 2005, las partes[2] sometieron ante la consideración del TPI una *Moción Sometiendo Estipulación Transaccional* (Acuerdo) a la cual unieron el documento intitulado *Settlement Agreement.* El foro primario, mediante Sentencia dictada el 12 de enero de 2006, le impartió su aprobación e incorporó todos los términos dispuestos en el Acuerdo como parte del dictamen. Las partes acordaron

---

[2] Environmental Preservation Associates, Corp., RM Holdings, Inc., Compañía Ganadera del Sur, Inc., Brosval Chemicals, Inc. Corporación Agrícola Peñolana, Inc., Tallaboa Industrial Development., Resources Management, Inc., Jorge Fernández Pabón, Liza Fernández Roselli, Karen P. Fernández Roselli, Thomas Garity e Ivelisse Estrada Rivero.

desistir con perjuicio de sus respectivas reclamaciones. En particular, los demandados acordaron la venta de una porción de terreno de 150 cuerdas (la Parcela) ubicada dentro de una finca de su propiedad localizada en el Municipio de Peñuelas. La Parcela estaba clasificada como propiedad comercial perteneciente a la CGS, Brosval Chemical, Inc. y Environmental Preservation Associates Corporation (EPAC), para el desarrollo de un relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos no peligrosos (el Proyecto). Las partes incluyeron múltiples acuerdos con el fin de plasmar nuevas obligaciones entre ellos sobre pagos, construcción del proyecto y gestiones correspondientes, entre otras particularidades. Además, solicitaron que se dejara sin efecto una orden de prohibición de enajenar (de 20 de febrero de 2002) dirigida a dos fincas de Brosval Chemicals y EPAC.

Transcurrido más de diez años, el 7 de febrero de 2018 los demandados presentaron ante el TPI una *Solicitud de Autorización para Ejecutar Sentencia.* [3] Expresaron que las gestiones realizadas para cobrar los pagos establecidos en la Sección 4 del Acuerdo habían sido infructuosas. Indicaron que los demandantes hicieron un primer pago de $515,000.00, sin embargo, los plazos establecidos en las Secciones 4.2 y 4.3 del Acuerdo, transcurrieron sin que se hubiese pagado lo acordado. Informaron que el proyecto fue establecido y estaba siendo operado por Ecosystems, Inc. una corporación de los demandantes. Por entender que la Sentencia por estipulación incorporó la transacción aprobada judicialmente y había transcurrido más de cinco años, los demandantes solicitaron, conforme establece la Regla 51.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V), la autorización del tribunal para ejecutar la Sentencia. Con la solicitud de ejecución de sentencia, los demandados interesaban

[3] La parte demandante radicó el 5 de enero de 2018 un pleito independiente por incumplimiento del acuerdo de compraventa de los terrenos contenidos en el acuerdo transaccional (Caso Número J AC2018-0171 Sala 605).

cobrar la suma principal de $1,000,000.00 más la suma de $728,108.00 por concepto del 8 % de interés sobre el principal adeudado, que seguiría aumentando hasta el saldo total de la deuda.

Por estar en desacuerdo, los demandantes presentaron una *Moción en Oposición* mediante la cual destacaron que la razón por la cual no se había completado el acuerdo transaccional es atribuible a los demandados porque no segregaron la finca de 150 cuerdas. Argumentaron que según la Sección 5.2 del Acuerdo, la firma de la escritura compraventa debía ocurrir durante los 30 días después que los demandados, como vendedores consintieran a la agrimensura final necesaria para la segregación de la propiedad de la finca principal, o en cualquier fecha anterior que las partes pudieran acordar por escrito. Expresaron que mientras y hasta tanto no se autorizara la escritura de compraventa, los vendedores no podrían hipotecar el inmueble, darlo como garantía ni establecer otras cargas y gravámenes sobre el mismo. Los vendedores también tenían prohibido conceder licencias o entrar en acuerdos de ocupación o cualquier otro acuerdo que pudiera afectar la porción de terreno objeto del contrato entre las partes. Por último, expresaron que vendrían obligados a continuar pagando las contribuciones, impuestos y cualquier cargo del Gobierno, mientras no se autorizará lo pactado por escritura de compraventa.

Por otra parte, la codemandante Ivelisse Estrada Rivero compareció mediante *Moción en Oposición*, y en síntesis reiteró lo expresado por los demandantes y en particular planteó que para el año 2013 las partes variaron el objeto de esa promesa de compraventa contenida dentro del Acuerdo, y acordaron reducir el monto de cuerdas que serían segregadas por los demandados y vendidas a los demandantes. Por tanto, arguyó que no procedía la ejecución de la Sentencia mediante la vía de apremio toda vez que

los términos de la Sentencia fueron variados extrajudicialmente por actos posteriores, por lo que el objeto contenido en la Sentencia fue novado.

El foro primario procedió a celebrar una vista para atender los remedios post-sentencia solicitados. Ordenó a las partes a reunirse y reseñaló la vista argumentativa para el 20 de mayo de 2018. Pendiente lo anterior, los demandados replicaron e insistieron en que no negaban su obligación de segregar el predio de terreno tan pronto las demandantes cumplieran con su obligación de pago. Sin embargo, explicaron que la segregación no se había llevado a cabo porque las demandantes no habían cumplido con la Sección 2(c) del Acuerdo al no suministrar una mensura.

RMI y los demás demandantes, así como la señora Estrada Rivero presentaron sendos escritos con argumentos adicionales. Los demandantes solicitaron que se ventilaran sus reclamaciones en el caso J AC2018-0171 (605) cuyo litigio estaba pendiente, entre las mismas partes, por incumplimiento del Acuerdo[4]. Además, posteriormente solicitaron la paralización de la ejecución de la sentencia hasta la conclusión del referido litigio. Así las cosas y luego de varios incidentes procesales, los demandados le informaron al TPI que enviaron a los codemandantes un borrador de escritura de segregación, construcción de servidumbre y compraventa para el traspaso de la parcela de 150 cuerdas para revisión. Asimismo, se opusieron a la paralización de ejecución pendiente en el pleito J AC2018-0171 (605). Hicieron hincapié sobre el hecho que los demandantes poseen y utilizan las 150 cuerdas no pagadas sin que el Acuerdo haya sufrido enmienda o novación alguna.

---

[4] La parte demandada había presentado una demanda en el 2017 (J AC2017-0317) en la cual alegó incumplimiento de acuerdo transaccional y luego desistió de ella y procedió a litigar la ejecución de la de Sentencia en el caso de epígrafe.

El TPI celebró una vista de naturaleza argumentativa el 22 de mayo de 2018 durante la cual las partes expusieron sus posiciones y discutieron los documentos unidos al expediente sin oposición alguna. Sometida la controversia ante su consideración, el foro primario, mediante la *Resolución* impugnada ante nos, determinó que no se estableció una novación de contrato. Concluyó que procedía la ejecución de sentencia sin necesidad de ventilar la controversia en un pleito independiente, toda vez que la parte demandante incurrió en incumplimiento al no satisfacer los dos pagos adeudados. El TPI razonó que el convenio establecía claramente que de no ocurrir la segregación o ninguna de las gestiones necesarias para lograrlo, la parte demandante tenía que pagar lo adeudado dentro de los tres años de finalizado el contrato, es decir, hasta el 30 de diciembre de 2008.

En particular, el foro primario resolvió que entre las partes hubo prestaciones recíprocas. Determinó que, aunque el convenio estipulaba que se segregaría el terreno de una finca de mayor cabida propiedad de la demandada, la segregación no afectaba el pago que tenía que satisfacer la demandante. Razonó que la segregación de las 150 cuerdas de terreno, y su eventual inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque era un beneficio a las partes, no era el único fin principal. Añadió que la parte demandante, aunque tenía la potestad de hacer una notificación de cura en caso de incumplimiento para poder liberarse de la responsabilidad resolviendo el contrato, no lo hizo. Por ello, el no haber hecho las gestiones para la segregación, y no haber hecho notificación de cura, constituyeron incumplimientos por su parte y la exclusión de los beneficios de la notificación de cura de la Sección 6.1 del Acuerdo, respectivamente.

Al determinar que se incumplió la sentencia por transacción judicial, el foro primario autorizó la ejecución de la misma por entender que el contrato claramente establece en las Sesiones 4.2 y 4.3, que, si no se lograba los permisos e incluso la segregación, le correspondía a la parte demandante satisfacer la suma de $1,000,000.00 correspondientes a los pagos vencidos sin restricción ni condición alguna del convenio. Ante ello, ordenó la segregación e inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad y por último denegó el pago de intereses. Asimismo, el TPI ordenó el embargo de los bienes muebles de la parte demandante que fueron identificados por la parte demandada para ser vendidos en pública subasta por el Alguacil del TPI.

Oportunamente los demandantes solicitaron reconsideración. Puntualizaron que el TPI violó el debido proceso de ley, toda vez que no se celebró vista evidenciaria para confrontar la prueba testifical y documental. Solicitaron descubrimiento de prueba post-sentencia, así como la identificación correcta de las partes naturales y/o jurídicas. En su oposición los codemandados arguyeron que no procedía eliminar las personas naturales porque estos comparecieron y firmaron el Acuerdo. A esos efectos, citaron la Sección 12.2.2 del Acuerdo para apoyar su contención sobre la comparecencia de dichas partes en su carácter personal y que sus bienes eran susceptibles del embargo.

Evaluado lo anterior, el TPI denegó la solicitud de reconsideración el 25 de septiembre de 2018, mediante *Resolución* notificada en autos el 27 de septiembre de 2018. Los demandantes también presentaron una *Urgente Moción de Relevo de Sentencia y Solicitud de Nuevo Juicio,* pero la misma fue denegada por el foro primario.

Insatisfechos con el dictamen del TPI, ambas partes acudieron ante nosotros y solicitaron la expedición del auto y revisión de la *Resolución.*[5]

En el recurso número KLCE201801487, los demandados CGS, Brosval Chemicals, EPAC, Corporación Agrícola Peñolana, Inc. y Tallaboa Industrial Development, Inc., señalaron los siguientes errores:

Primero: Erró en derecho el TPI al declarar "No Ha Lugar" el pago de los intereses pactados en la sección 4 del Acuerdo. Al así hacerlo, confunde el pago de intereses pactados contractualmente con los intereses que, según dispone la Regla 44.3(b) de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. V. R. 44.3(b), ("R.44.3b"), pueden imponerse a las partes que han procedido con temeridad.

Segundo: Erró el TPI a limitar los embargos en ejecución de sentencia a embargos de bienes muebles solamente.

Por su parte, en el recurso número KLAN201801189 (acogido como certiorari), RMI H/N/C PROTECO, R. M. Holdings, Inc., Jorge J. Hernández Pabón, Liza V. Fernández Roselli, Karen P. Fernández Roselli, Thomas M. Garity y la señora Estrada Rivero señalaron los siguientes errores:

Primer Error: Erró el TPI al interpretar que el Acuerdo constituía una transacción judicial que podía ejecutarse mediante un procedimiento de apremio sin vista evidenciaria.

Segundo Error: Erró el TPI al ordenar la ejecución del Acuerdo y el embargo de los bienes muebles de las Apelantes en violación al debido proceso de ley de éstas ser escuchadas antes de privarles de su propiedad.

Tercer Error: Erró el TPI al determinar la solidaridad de las obligaciones contenidas en el Acuerdo, cuando dicha solidaridad no se pactó.

---

[5] Pendiente lo anterior, la parte demandante Resources Management, et al, presentó *Moción en Auxilio de Jurisdicción bajo la Regla 79 del Tribunal de Apelaciones.* Mediante Resolución de 6 de noviembre de 2018, declaramos Ha Lugar la moción y ordenamos la paralización de los procedimientos en el caso de epígrafe.

Cuarto Error: Erró el TPI al concluir que RM Holdings se obligó a pagar el precio total de la finca sin que se le transfiriera el título de las 150 cuerdas mediante escritura pública.

Ambas partes comparecieron para oponerse en cada recurso respectivamente, por lo que con el beneficio de sus posiciones y los documentos incluidos en los apéndices procedemos a resolver.

II.

A. Expedición del recurso de certiorari en asuntos post sentencia

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009 (32 LPRA Ap. V) fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este Tribunal para revisar, por medio del recurso discrecional del *certiorari*, las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los Tribunales de Primera Instancia. Posterior a su aprobación, el texto de la referida Regla fue enmendado nuevamente por la Ley Núm. 177-2010 y dispone que solamente podemos expedir dicho recurso cuando se recurra de un dictamen emitido bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil de 2009 (32 LPRA Ap. V) o cuando se trate de una denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Sin embargo, como excepción, podemos además revisar asuntos interlocutorios relacionados a "la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, 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". Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Ahora bien, precisa recordar que la intención de la enmienda a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, tuvo el propósito de agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los Tribunales de Primera Instancia y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. La precitada Regla no es extensiva a

asuntos post sentencia, toda vez que el único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el *certiorari*. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, a la revisión de dictámenes post sentencia, tales determinaciones inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa. Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (4 LPRA Ap. XXII-B).

Al amparo de la precitada Regla, es preciso realizar un análisis y evaluar si a la luz de los criterios en ella enumerados se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto del *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). No obstante, nuestra discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la encaminen, sino que contamos con los criterios enumerados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, para asistirnos en determinar si en un caso en particular procede que expidamos el auto discrecional del *certiorari*. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012); *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). La mencionada Regla establece 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 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.

Como ya indicamos, los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder determinar, si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que este se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). En particular y para propósitos del recurso de epígrafe es preciso destacar, la Regla 40 (A), supra, autoriza a este tribunal apelativo a expedir un auto de *certiorari* cuando la decisión recurrida es contraria a derecho. Dicho principio es consustancial con la labor apelativa de este tribunal, mediante la cual se revisan las decisiones de los tribunales de menor jerarquía. *Pueblo v. Pérez,* 159 PDR 554, 560-561 (2003).

B. Contrato de Transacción

Por otra parte, el Código Civil de Puerto Rico reconoce el contrato de transacción como aquel por virtud del cual las partes evitan o dan por terminado un pleito. Art. 1709 del Código Civil de Puerto Rico; (31 LPRA sec. 4821). Al contrato de transacción se le ha definido como un "acuerdo mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen fin a uno ya comenzado, con el propósito de evitar los pesares que conllevaría un litigio." *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 846 (2006). Este contrato, como cualquier transacción, presume que las partes tienen dudas

sobre la validez de sus respectivas reclamaciones y optan por resolver cualquier diferencia por medio de mutuas concesiones. *Citibank v. Dependable Ins. Co.,* Inc., 121 DPR 503, 512 (1988).

Para poder determinar si estamos ante la figura del contrato de transacción, debemos evaluar si existe una relación jurídica incierta entre las partes, o sea, una controversia y, si en ánimo de finiquitar la controversia, las partes acuerdan concesiones recíprocas. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860 (1995). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido, en lo pertinente, que:

> Los elementos constitutivos de un contrato de transacción son: 1) una relación jurídica incierta litigiosa; 2) la intención de los contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable; y 3) las recíprocas concesiones de las partes. *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 239 (2007).

Además de estos elementos, la validez del contrato de transacción dependerá del cumplimiento con los requisitos esenciales de todo contrato, a saber; consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico; (31 LPRA sec. 3391); *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra. Sobre ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

> [E]xiste el consentimiento de los contratantes, ya que tiene que ser consensual; su objeto es la controversia entre las partes –la polémica judicial o extrajudicial– pues sin ella no puede existir la transacción, y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones, pues si bien tiene el propósito de desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tiene la misma finalidad en que ello se logra mediante renuncias mutuas. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra, pág. 871.

En el caso del contrato de transacción, se ha reconocido como la causa del contrato la existencia misma del litigio y las recíprocas concesiones de las partes. *López Tristani v. Maldonado*, supra.

Ante la falta de recíprocas concesiones, no habría un contrato de transacción válido por falta de causa. *Mun. San Juan v. Prof. Research*, supra. Por lo tanto, es indispensable que las partes contratantes sacrifiquen algo a favor de la otra. De esta forma, cada uno cede algún derecho con la finalidad de dar por terminada la controversia. Claro está, es norma establecida que, aunque la existencia de la reciprocidad de las concesiones es indispensable para la formación del contrato de transacción, las prestaciones no tienen que ser equivalentes ni de valor comparable, pudiendo inclusive ser de valor moral. Íd.

Por otro lado, la transacción puede ser judicial o extrajudicial. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra. Es judicial aquella transacción que pone fin a un pleito ya radicado. Bajo este tipo de acuerdo, las partes le informan al juez de la existencia del mismo, solicitan que se incorpore el acuerdo al proceso y se da por terminado el pleito. Íd. En este caso, la transacción judicial tiene el efecto de una sentencia firme y, en caso de incumplimiento, se puede pedir su ejecución por la vía de apremio o ejecución de sentencia. Íd., véase, además, *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, supra.

En la transacción extrajudicial, por otro lado, las partes quieren evitar el pleito antes de que haya comenzado ó, habiendo comenzado el mismo, llegan a un acuerdo sin la intervención del Tribunal y sólo le informan al juez que desisten de la causa de acción. En tal circunstancia, en caso de incumplimiento, la parte afectada tendrá que acudir al Tribunal para exigir su cumplimiento, ello ya que el contrato no formó parte de la sentencia. A esos efectos el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado:

> [E]xiste una gran diferencia en cuanto a la manera de poder llevar a la práctica lo convenido en la transacción, según que ésta sea extrajudicial o judicial. La judicial puede llevarse a efecto por los trámites de la ejecución de sentencia, mientras que la extrajudicial sólo puede hacerse cumplir

> cuando se haya declarado su eficacia en el juicio correspondiente. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra, pág. 872. Véase, además, *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, supra.

Por consiguiente, el contrato de transacción por sí sólo no supone el cumplimiento de la obligación, pues "la transacción, como todo contrato, no garantiza el evento de que uno de los contratantes incumpla y haga precisa la intervención judicial para vencer la voluntad rebelde y procurar que la transacción rinda su finalidad esencial de dirimir divergencias en la forma convenida". *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra. No obstante, la manera en que se lleve a efecto lo convenido dependerá de si la transacción fue extrajudicial o judicial. Íd. Finalmente, es menester destacar que, el efecto principal que tiene un acuerdo de transacción es que las partes no pueden re-litigar las controversias por aplicarle el principio de cosa juzgada. El Art. 1715 del Código Civil de Puerto Rico (32 LPRA sec. 4827) establece que "[l]a transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial".

C. Ejecución de Sentencia

El proceso de ejecución de una sentencia está regulado por la Regla 51 de las de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V.) toda vez que autoriza a la parte a cuyo favor se dicte sentencia ejecutarla en cualquier tiempo dentro de cinco (5) años de ésta ser firme. La citada Regla establece el procedimiento para ejecutar sentencias en casos de cobro de dinero y dispone sobre los procedimientos suplementarios disponibles para los acreedores en auxilio de la sentencia cuya ejecución interesa.

En el caso *Mun. San Juan v. Prof. Research*, supra, págs.247-248, el Tribunal Supremo reiteró que es necesario recurrir a la ejecución forzosa de una sentencia cuando la parte obligada incumple los términos de la sentencia. Además, los referidos

mecanismos autorizados en ley para hacer efectiva una sentencia tienen el propósito de traducir a la realidad concreta los términos de la parte dispositiva de la sentencia. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil, San Juan, 5ta ed., 2010, sec. 6301, pág. 567.

Además, la Regla 51.4 de Procedimiento Civil, (32 LPRA Ap. V) establece claramente como procedimiento suplementario para la ejecución de la sentencia, que el acreedor de dicha sentencia *interrogue a cualquier persona* incluso al deudor, en auxilio del cumplimiento con dicho dictamen. En específico, esta regla dispone que el interrogatorio se haga conforme lo disponen las Reglas de Procedimiento Civil para la toma de las deposiciones; y se añade que cuando la deposición se efectúe mediante preguntas escritas, será innecesaria la comparecencia del deponente o del deudor a la deposición. Además, con el uso de esta Regla es viable incluso en el *subpoena duces tecum* para requerir documentación necesaria sobre el estado de situación de los negocios, títulos y otros documentos de utilidad para identificar los bienes de un deudor por sentencia. R. Hernández Colón, *supra,* sec. 6306, pág. 570.

III.

En el caso ante nuestra consideración el foro de instancia evaluó una solicitud de ejecución de una sentencia mediante la cual se integraron todas las disposiciones de un acuerdo transaccional que puso fin al pleito de epígrafe. Al resolver la misma el foro primario, en síntesis, ordenó a la parte demandante hacer dos pagos a la parte demandada sin imposición de intereses pactados; ordenó el embargo de los bienes muebles de las personas naturales y las entidades jurídicas para ser vendidas en pública subasta; y por último ordenó la segregación e inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Hemos analizado sosegadamente los planteamientos de las partes y por entender que se encuentran presentes los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, acordamos ejercer nuestra discreción para así ordenar la expedición de los autos de *certioriari* y discutir los señalamientos de error imputados.[6]

A continuación, procedemos con el análisis de los errores imputado por los demandantes en el recurso **KLAN201801189**.

Mediante el primer señalamiento de error presentado por RMI y los demás integrantes que conforma la parte demandante, argumentaron que el TPI erró al interpretar que el acuerdo constituía una transacción judicial que podía ejecutarse mediante un proceso de apremio sin vista evidenciaria. No le asiste la razón. Resulta evidente que el foro primario correctamente identificó que el Acuerdo puso fin al pleito ya comenzado y tuvo el efecto de cosa juzgada. Esto implica que la transacción tuvo el efecto de sentencia final y firme por lo que una parte podría solicitar ejecución de la misma por la vía de apremio. Como ya señalamos, el Tribunal Supremo dispuso, tanto en el caso *Neca Mortg. Corp. v A & W Dev. S.E.,* supra, a la página 872, así como en *Citibank v. Dependable Ins. Co.,* supra, que la transacción judicial es la única que tiene fuerza para abrir la vía de apremio, es decir la ejecución como si se tratara de una sentencia firme.

Ahora bien, en la discusión del primer señalamiento de error, la parte demandante adujo que como el acuerdo transaccional incluía condiciones suspensivas que obligaban a las partes recíprocamente no procedía la ejecución inmediata e incondicional. Sostuvo que el TPI debió aplicar lo resuelto en *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.* 152 DPR 616 (2000). Argumentó que el Acuerdo era

[6] Cabe señalar que ninguna de las partes impugnó la conclusión del TPI sobre que no se estableció la novación del contrato. Ante ello, nos limitamos a discutir específicamente los asuntos traídos por las partes en sus señalamientos de error.

para segregar, vender y comprar 150 cuerdas de terreno para fines de construir y operar un sistema de relleno sanitario en los terrenos. Planteó que como los demandados no cumplieron la condición pactada, ellos no tenían la obligación de satisfacer los dos pagos restantes.

Por su parte, los demandados recurridos se opusieron y expresaron que el Acuerdo no constituyó un contrato sujeto a una condición suspensiva. Hicieron referencia las Secciones 4.2 y 4.3 del Acuerdo para sostener su posición. Además, reiteraron que la vista evidenciaria no era necesaria toda vez que el TPI celebró dos vistas durante las cuales tuvieron oportunidad de expresar sus posiciones. Además, las partes presentaron múltiples documentos, que versan sobre las comunicaciones entre ellos, que fueron avaladas por el foro primario, sin oposición de ninguna de las partes.

El TPI evaluó el contrato y en particular identificó las secciones aplicables[7] para concluir que las personas obligadas a hacer gestiones iniciales era la propia parte demandante. La Sección 4 del Acuerdo que establece el precio de compraventa de la Parcela, más los términos de pago lee como sigue:

> Section 4. Purchase Price. In consideration for the sale of the Realty, Purchasers agree to pay to Sellers the sum of ONE MILLION FIVE HUNDRED FIFTEEN THOUSAND DOLLARS ($1,515,000.00) (the "Purchase Price") based on the unitary price of TEN THOUSAND ONE HUNDRED DOLLARS ($10,100.00) per cuerda. The Purchase Price shall be paid as follows:
>
> 4.1 FIVE HUNDRED FIFTEEN THOUSAND DOLLARS ($515,000.00) on the Effective Date of this Agreement;
>
> 4.2 FIVE HUNDRED THOUSAND DOLLARS ($500,000.00) which will be <u>payable whenever the construction of the non-hazardous solid waste landfill is commenced, but not later than nine months after the Construction permit is issued.</u> **If the construction permit is not issued, <u>the monies shall be paid within three years from the effective date of the Agreement.</u> (Énfasis suplido.)**
>
> For purposes of this subsection, the commencement of "construction of the non-hazardous waste landfill" shall

[7] Sección 2(c), 3,4, 4.1, 4.2 4.3, 4.4, 4.5, 5.2(c) y 6.1)

> be the date when the construction of the landfill cell commences; and
>
> 4.3 FIVE HUNDRED THOUSAND DOLLARS ($500,000.00) which will be **payable when the operation of the landfill is commenced, but no later than three years from the Effective Date of the Agreement**. For purposes of subsection, the operations shall be deemed to have commenced upon the first receipt of any waste at the landfill: (Énfasis suplido)
>
> 4.4 Should purchasers sell the entire proyect during the terms of the payments, all balance due under this Agreement shall be paid in full by Purchasers within Sixty (60) days of the execution of such sale.

La interpretación del foro primario nos parece razonable. El Tribunal de Primera Instancia está facultado para analizar el contrato sometido por las partes, el cual forma parte de la Sentencia notificada en autos por lo que se presume correcto. En la etapa post sentencia solo resta que el foro primario interprete lo que surge claramente de lo pactado entre las partes. El TPI actuó correctamente al concluir que los dos pagos restantes no estaban condicionados a ningún acto específico de la otra parte, sino que al transcurrir el término de tres años desde la fecha de efectividad se ordenaba el pago del segundo y tercer plazo en cumplimiento de lo pactado.[8] Además, en ausencia de una notificación fehaciente de terminación de contrato por parte de los demandantes, el TPI no erró en su interpretación de la sección sobre los términos de pago a plazos y cumplimiento específico.

Ahora bien, en relación al segundo y tercer señalamiento de error, los demandantes cuestionaron la orden de embargo sobre los bienes muebles de los apelantes por entender que la misma fue efectuada en violación al debido proceso de ley. En esencia objetaron la orden porque incluye corporaciones y personas particulares que no se obligaron en el acuerdo. Asimismo, añadieron que el TPI incidió al ordenar el embargo sobre los bienes muebles por la suma de un millón por eventos ocurridos con posterioridad al acuerdo.

---

[8] Véase Secciones 4.2 y 4.3 del Settlement Agreement ([...]monies shall be paid within three years from the effective date of the Agreement.)

Enfatizaron que el pago era obligación exclusiva de RMI Holdings. Sostuvo que el TPI hizo referencia a una prueba que nunca admitió, toda vez que las mociones presentadas y alegaciones no hacen prueba. Adujo que en el Acuerdo hay un solo comprador (RM Holdings) y un solo vendedor (EPAC). Ante ello, argumentaron que el TPI privó a RM Holdings y sus accionistas de su derecho a un debido proceso de ley. Por su parte, los demandados sostuvieron que el proceso post-sentencia avalado por el TPI cumple con los parámetros establecidos en la Regla 56.4 de las Reglas de Procedimiento Civil, (32 LPRA Ap. V.).

Los demandantes también cuestionaron la supuesta solidaridad impuesta por el TPI. Explicaron que la Sección 12.2.2 del Acuerdo establece que los individuos y las entidades que componen la parte demandante "plaintiff class" autorizaron a RM Holdings a ejecutar la transacción.[9] Alegan que el TPI erró al concluir que no está en controversia si estas personas comparecieron como personas naturales, "individuals". Contrario a ello, la parte demandada recalcó que el TPI no hizo determinación alguna de solidaridad y no hubo error en imponer la orden de embargo sobre los bienes muebles de las codemandantes en su capacidad personal como individuos, según sus comparecencias en el acuerdo.

Hemos evaluado las posiciones de ambas partes y concluimos que el TPI incidió al ordenar el embargo de bienes muebles de todas las partes sin identificar bien las partes codemandantes, sin establecer claramente la extensión de su responsabilidad, -solidaria o no y si alguna- y sin ordenar un procedimiento conforme exige la Regla 51.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Los señalamientos de error segundo y tercero se cometieron. Nos explicamos.

---

[9] La Sección 12.2.2 dispone lo siguiente: "That all individuals and entities comprising Plaintiff class have authorized R.M. Holdings, Inc. and their attorney to execute this transaction on their behalf. Véase Apéndice pág. 116.

De un análisis minucioso de las comparecencias de las demandantes nos resulta evidente que los individuos co demandantes comparecieron como accionistas u oficiales de las entidades corporativos. La sección 12.2.2 obliga al lector a definir quiénes componen el "plaintiff class". A esos efectos, de una lectura de la comparecencia incluida en la demanda, los demandantes son Resources Management, Inc. H/N/C PROTECO, como corporación autorizada y R. M. Holdings, Inc., como corporación afiliada a PROTECO. Las demás partes, Jorge J. Hernández Pabón, Liza V. Fernández Roselli, Karen P. Fernández Roselli, Thomas M. Garity e Ivelisse Estrada Rivero, se identificaron como accionistas y/u oficiales de PROTECO y de RM Holdings.[10] Ahora bien, nuestro análisis también obliga revisar la identificación de las partes demandantes en el "Settlement Agreement". Surge del primer párrafo del Acuerdo que comparecieron Resources Management Inc., d/b/a PROTECO, R.M. Holdings Inc., ambas corporaciones representadas por su Presidente, Sr. Jorge J. Hernández Pabón; Liza V. Fernández Roselli; Karen P. Fernández Roselli; Thomas M. Garity e Ivelisse Estrada Rivero, todos representados por su abogado Roberto L. Prats Palerm.[11] De ahí no se sostiene que el TPI haya establecido solidaridad alguna dirigida a las personas naturales en su capacidad personal. Tampoco pudimos precisar análisis específico del foro primario sobre este particular. Al evaluar la Sección 12.2.2 del Acuerdo, así como la forma que se identificaron las partes no surge claramente una comparecencia de los individuos nombrados como personas naturales en su capacidad personal. Dicho esto, nada impide que el TPI en su día determine la extensión de la responsabilidad de estos codemandantes como deudores

[10] Véase Apéndice pág. 1, alegaciones 1,2 y 3 de la Demanda.
[11] Íd., pág. 96.

accionistas y/u oficiales de las corporaciones demandantes, si alguna.

Como último error, la parte demandante señaló que el foro primario incidió al obligar a RM Holdings a pagar el precio total de la finca sin la transferencia de títulos. Argumentó que las Secciones 4.2 y 4.3 del Acuerdo (sobre los pagos a plazos) estaban en suspenso como cuestión de Derecho hasta que se obtuvieran la autorización para segregar. No le asiste la razón. Como bien señaló la parte demandada, el TPI correctamente interpretó el Acuerdo al determinar que el precio de un millón de dólares debía sufragarse no más tarde del 30 de diciembre de 2008, es decir, al transcurrir tres años de no lograr la condición de un permiso de construcción previo. Además, informaron que RM Holdings ha ostentado la posesión de la parcela desde antes de la referida fecha. La posesión de la parcela fue acordada mediante lo dispuesto en la Sección 5.4 del Acuerdo. Añádase a ello que el TPI ordenó que se realizara la segregación y la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. A todas luces, el TPI procuró poner en vigor el Acuerdo alcanzado por las partes y que se logren las contraprestaciones para así hacer efectiva la Sentencia.

Nos corresponde ahora atender los señalamientos de error imputados por la parte demandada en el recurso **KLCE201801487**. Los demandados expresaron su conformidad con la "medula" de la *Resolución*, sin embargo, señalaron que el TPI incidió al no ordenar el pago de intereses pactados en la Sección 4 del Acuerdo toda vez que no se trata de intereses por temeridad. Además, argumentaron que el TPI erró al limitar las gestiones de ejecución de embargo de bienes muebles y no incluir bienes inmuebles de los demandantes en contravención a la Regla 56.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap.V).

Por su parte, la parte demandante sostuvo que el acuerdo quedó en suspenso ante el alegado incumplimiento de obligaciones reciprocas pactadas. De lo antes expuesto, nos resulta evidente que la parte demandante no cuestionó el hecho que mediante la Sección 4.5 del Acuerdo se estableció la obligación de pago por intereses pactados. Consecuentemente, el primer error señalado se cometió. No es relevante la determinación del TPI a los efectos de que no hubo temeridad por parte de los demandantes. En todo caso, y ante el marco contractual incontrovertido procede la imposición de los intereses según pactado toda vez que constituye la ley entre las partes, autorizada por el foro primario mediante sentencia que puso fin al pleito instado.

En relación a la orden que limita el embargo a los bienes muebles, la parte demandada reiteró la teoría esbozada anteriormente. Señaló que las partes acordaron la forma de garantizar los pagos por lo que a su parecer se limitó el derecho de los demandados para determinar de dónde ejecutar la supuesta acreencia. En la alternativa, recalcaron que toda vez que la Resolución incluye corporaciones y personas particulares que no se obligaron en el Acuerdo, procede desfilar prueba para dirimir controversias de hecho.

Luego de evaluar cuidadosamente las posiciones de las partes sobre este señalamiento de error concluimos que el TPI incidió al limitar el embargo únicamente a los bienes muebles sin fundamento alguno. De un análisis de los acuerdos entre las partes no surge que las partes hayan pactado alguna limitación sobre el señalamiento y naturaleza de los bienes que los deudores pudieran identificar para satisfacer el pago a plazos ordenado mediante la Sentencia que es final y firme. Ante la ausencia de alguna expresión contractual sobre este aspecto, el TPI debió hacer su dictamen cónsono con la Regla 51 de Procedimiento Civil, *supra*. El foro

primario incidió al no permitir al acreedor señalar todos los bienes del deudor para satisfacer la deuda según autoriza la Regla 51.4 de Procedimiento Civil, *supra*. No identificamos razón o fundamento alguno que justifique la determinación del TPI de limitar el embargo a bienes muebles sin tan siquiera celebrar una vista sobre señalamiento de bienes. El segundo señalamiento de error se cometió.

En resumen, determinamos que la determinación del foro primario de interpretar que el Acuerdo constituía una transacción judicial ejecutable por la vía de apremio por falta de pago fue acertada. Sin embargo, conforme el análisis que antecede entendemos que los demás errores señalados por ambas partes se cometieron.

Por los fundamentos antes expuestos expedimos ambos autos de *certiorari* y modificamos la *Resolución* impugnada. En particular revocamos la totalidad de la orden de embargo según notificada, así como la denegatoria de imposición de intereses pactados y la determinación de solidaridad, por lo que así modificada el restante de la Resolución queda confirmada. Además, dejamos sin efecto la orden de paralización de los procedimientos y devolvemos el caso al Tribunal de Primera de Instancia para la continuación de los procedimientos de rigor y cónsonos a nuestro dictamen.

Notifíquese.

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