

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

JOSÉ FRANCISCO
SANTIAGO SUÁREZ

Parte Peticionaria

v.

DENISE MICHELLE ORTIZ
FIGUEROA

Parte Recurrída

KLCE202301122

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

Caso Núm.:
E AC2015-0458

Sobre:
Liquidación sociedad
gananciales

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Monge Gómez y el Juez Cruz Hiraldo.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de noviembre de 2023.

Compareció la parte peticionaria, el Sr. José Francisco Santiago Suárez (en adelante, el “señor Santiago Suárez” o el “Peticionario”), mediante petición de *certiorari* presentada el 11 de octubre de 2023. Nos solicitó la revocación de la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (en adelante, el “TPI”), el 4 de agosto de 2023, notificada y archivada en autos el 9 de agosto de 2023. Dicho dictamen fue objeto de una solicitud de reconsideración interpuesta por el señor Santiago Suárez declarada No Ha Lugar mediante *Orden* de 7 de septiembre de 2023, notificada y archivada en autos el 11 del mismo mes y año.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, *expedimos* el auto de *certiorari* y *confirmamos* la *Orden* recurrida.

I.

Los hechos del presente caso se originaron el 15 de noviembre de 2013, con la presentación de una “**Demanda**” sobre liquidación de comunidad post ganancial, cobro de dinero y cobro de renta de uso exclusivo, a raíz del divorcio decretado mediante Sentencia de 29 de

diciembre de 2011 entre el señor Santiago Suárez y la Sra. Denise Michelle Ortiz Figueroa (en adelante, la “señora Ortiz Figueroa” o la “Recurrida”).¹ Transcurridos varios trámites procesales, con fecha del 9 de junio de 2017 el Peticionario y la Recurrida presentaron un escrito intitulado “**Estipulación**”, mediante el cual acordaron, entre otras cosas, la transferencia de la titularidad de ciertos bienes inmuebles recíprocamente, así como la correspondiente liberación de deudas hipotecarias que gravaban cada uno de ellos. En específico, acordaron que la señora Ortiz Figueroa realizaría las gestiones pertinentes para liberar al Peticionario de la hipoteca que gravaba el inmueble sito en la Hacienda San José, Urb. Asomante 2 Vía Guajana en el Municipio de Caguas, el cual la Recurrida retuvo. Además, estipularon que la señora Ortiz Figueroa cedería y traspasaría a favor del señor Santiago Suárez su participación en el inmueble ubicado en la Urbanización Colares del Mar A-21 del Municipio de Salinas. Asimismo, acordaron que, de no poder liberarse mutuamente de las deudas hipotecarias que gravaban los aludidos inmuebles dentro del periodo de dos (2) años, cada parte podría solicitar la venta al mejor postor o en pública subasta de las propiedades.² En vista de lo anterior, el foro de instancia emitió *Sentencia* el 19 de junio de 2017, notificada el 26 de mismo mes y año, acogiendo la “**Estipulación**” suscrita bajo juramento por ambas partes.

Acorde con lo estipulado, el 25 de octubre de 2021, el señor Santiago Suárez presentó ante el foro recurrido una “**Solicitud de Ejecución de Sentencia**”. En la misma, informó que el 3 de diciembre de 2020, otorgaron ante notario la Escritura Núm. 43 sobre Liquidación y Cesión de Bienes Gananciales y Designación de Hogar Seguro con relación a la propiedad ubicada en Caguas (en adelante, la “Escritura Núm. 43”),³ mediante la cual se traspasó la participación del Peticionario a la Recurrida y se constituyó el derecho de hogar seguro a favor de esta última. No obstante, expuso que

¹ *Sentencia* emitida el 29 de diciembre de 2011, notificada el 10 de febrero de 2012, caso núm. EDI 2011-1439 (303).

² Véase, “**Estipulación**”, Ap. pág. 20.

³ Véase, Escritura Núm. 43 de Liquidación y Cesión de Bienes Gananciales y Designación de Hogar Seguro, Ap. págs. 30-47.

aún no había sido liberado de la deuda hipotecaria que gravaba el aludido inmueble. Por otro lado, también indicó que tampoco se había podido liberar a la señora Ortiz Figueroa del gravamen hipotecario que recaía sobre la propiedad que éste retuvo, pues surgió de cierto estudio de estudio de título que la misma no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Así las cosas, solicitó al tribunal *a quo* que ordenara a la Recurrída a relevarlo de las obligaciones del inmueble que retuvo dentro de un término final y perentorio de treinta (30) días. En la alternativa, requirió que se ordenara la venta en pública subasta de dicha propiedad ubicada en Caguas, según lo acordado en la “**Estipulación**” y acogido en la *Sentencia* notificada el 26 de junio de 2017.

Así las cosas, el 17 de noviembre de 2021, la Recurrída presentó “**Moción en Cumplimiento de Orden**” mediante la cual expresó que el 8 de enero de 2019 le informó al representante legal del señor Santiago Suárez que estaba lista para otorgar las dos (2) escrituras de división de bienes. No obstante, éste le informó que utilizaría a otra notaria para otorgar la escritura del bien inmueble localizado en Salinas, el cual se había adjudicado al Peticionario. Añadió que el 3 de diciembre de 2020, otorgaron la Escritura Núm. 43 sobre la propiedad localizada en Caguas, sin embargo, no lograron otorgar la escritura en cuanto a la propiedad de Salinas, puesto a que el Peticionario informó que había identificado un problema registral que no había podido resolver. A pesar de ello, informó la señora Ortiz Figueroa que el señor Santiago Suárez comenzó a exigir que lo relevaran de la deuda hipotecaria, aunque éste tampoco realizó gestiones para hacer lo propio en cuanto a la propiedad sita en Salinas. Finalmente, expuso que el 8 de febrero de 2021, se le remitió al Peticionario la lista de documentos que el banco requería para eliminarlo como deudor de la hipoteca que grava el bien inmueble de Caguas y nuevamente le solicitaron que cumpliera, según lo acordado en la “**Estipulación**”.

El 1 de diciembre de 2021, el señor Santiago Suárez presentó “**Réplica a ‘Moción en Cumplimiento de Orden’**”. Arguyó que la carta del 8 de febrero de 2021 se limitó a informar qué documentos el banco solicitó,

sin anejar evidencia alguna de las alegadas gestiones realizadas. Además, indicó que desde dicha fecha habían transcurrido nueve (9) meses, en exceso del necesario para obtener una aprobación bancaria. Por otro lado, expresó que el problema con la propiedad de Salinas era que no aparecía inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que impedía que el Peticionario pudiera hacer la gestión de liberación, ya que el banco no lo haría sin un título inscrito. No obstante, alegó que contrario a la señora Ortiz Figueroa, éste sí notificó las gestiones realizadas para llevar a cabo la liberación de la hipoteca, las cuales se desprenden de la **“Solicitud de Ejecución de Sentencia”**.

A raíz de las mociones presentadas, el 13 de junio de 2022, notificada el 15 de mismo mes y año, el foro *a quo* emitió *Orden* en la que señaló vista para el 12 de septiembre de 2022. Celebrada la misma, presuntamente el TPI concedió un término perentorio para que la Recurrída liberara al Peticionario de la deuda hipotecaria, el cual vencía el 28 de febrero de 2023.⁴ Debido al incumplimiento con el término perentorio que le fue concedido a la señora Ortiz Figueroa, el 1 de marzo de 2023, el señor Santiago Suárez presentó una moción en la que nuevamente solicitó la venta de la propiedad sita en Caguas. En atención a dicha solicitud, el foro de instancia concedió un término de veinte (20) días a la señora Ortiz Figueroa para que se expresara.⁵

El 10 de marzo de 2023, la representante legal de la Recurrída presentó **“Moción de Renuncia”**, la cual fue aceptada por el foro primario mediante *Orden* emitida el 24 de marzo de 2023, notificada el 28 de marzo de 2023. Del mismo modo, le concedió a la señora Ortiz Figueroa un término de veinte (20) días para anunciar nueva representación. No empece lo anterior, la Recurrída no presentó moción alguna por lo que, el 22 de mayo de 2023, el Peticionario presentó **“Reiterada y Urgente Solicitud para que se ordene la Venta del Inmueble en Pública Subasta”**. En síntesis, reiteró

⁴ Aunque del expediente ante nuestra consideración no surge una Minuta sobre la vista, se desprende de las mociones presentadas con posterioridad a la celebración de la misma que el foro recurrido concedió dicho término perentorio.

⁵ Véase, *Orden* emitida el 9 de marzo de 2023, notificada el 17 de mismo mes y año.

su solicitud de vender la propiedad adjudicada a la señora Ortiz Figueroa ante el incumplimiento con los términos concedidos y conforme lo pactado en las estipulaciones suscritas y acogidas por el TPI.

El 28 de julio de 2023, la nueva representante legal de la Recurrída presentó **“Moción en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Orden”** mediante la cual expuso que el 17 de noviembre de 2021 se presentó moción en la que se acreditaban las gestiones y esfuerzos realizados, pero que las solicitudes habían sido denegadas debido a que gran parte del crédito de la señora Ortiz Figueroa continuaba atado a la hipoteca de la propiedad en Salinas. Asimismo, indicó que desconoce qué gestiones, si alguna, había realizado el señor Santiago Suárez para refinanciar o asumir el préstamo y así cumplir con lo estipulado. Arguyó que mientras el Peticionario no cumpliera con lo acordado y subsistiera la hipoteca del bien inmueble de Salinas, la Recurrída estaba limitada a las gestiones que pudiera realizar para cumplir con lo ordenado. Por consiguiente, solicitó que se declarara No Ha Lugar la solicitud de venta en pública subasta de la propiedad o, en la alternativa, se ordenara la venta de ambas propiedades.

El 3 de agosto de 2023, el señor Santiago Suárez presentó **“Oposición a ‘Moción en Cumplimiento de Orden...’ y Reiterada Solicitud para que se Proceda con lo Ordenado”**. En la misma alegó que las partes acordaron que, de no lograr cualificar para liberar al otro de la deuda, la consecuencia sería la venta del inmueble. Añadió que las alegaciones de que éste no había podido cumplir se debían a razones fuera de su control, pues no tenía el título de la propiedad que le fue adjudicada por lo que tampoco la misma podía ser vendida en pública subasta. Por otro lado, planteó que la Recurrída pagó de manera tardía la hipoteca, afectando su crédito.

Examinadas las mociones de las partes, el 4 de agosto de 2023, notificada el 9 de mismo mes y año, el TPI emitió una *Orden* en la que declaró “No Ha Lugar” la solicitud para que se ordenara la venta en pública subasta del inmueble sito en Caguas. En desacuerdo con dicho proceder, el Peticionario presentó **“Solicitud de Reconsideración de Orden”** el 24

de agosto de 2023. Sostuvo que la determinación del foro primario era injusta y contraria a sus pronunciamientos, así como en contravención al acuerdo habido entre las partes. Reiteró que hacían seis (6) años que se presentaron unas estipulaciones que fueron acogidas por el TPI mediante *Sentencia*, en las cuales se acordó que de no completarse el proceso de liberación en dos (2) años, se podría solicitar que la propiedad en cuestión fuera puesta a la venta. Por lo que únicamente solicitaba el cumplimiento a lo que las partes libre y voluntariamente se obligaron. Finalmente, insistió en que debido a que la Recurrída no pagó la deuda hipotecaria a tiempo se le seguía afectando el crédito.

No obstante, el foro de instancia emitió Orden el 7 de septiembre de 2023, notificada el 11 de mismo mes y año, en la que declaró “No Ha Lugar” la reconsideración. Aun inconforme con dicha determinación, el Peticionario acudió ante este Tribunal mediante el recurso de *certiorari* que nos ocupa, alegando la comisión del siguiente señalamiento de error:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR

ERRÓ EL TPI AL DENEGAR LA SOLICITUD DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA A PESAR DE QUE LA DEMANDADA- RECURRIDA RECONOCIÓ SU INCUMPLIMIENTO DEL ACUERDO ENTRE LAS PARTES Y A PESAR DE HABÉRSELE DADO UN TÉRMINO PERENTORIO PARA HACERLO.

El 25 de octubre de 2023, la Recurrída presentó moción solicitando término adicional para presentar su escrito en oposición. A esos efectos, el 26 de octubre de 2023, emitimos una *Resolución* en la que le concedimos un **término final** de (10) días adicionales para presentar su escrito.

A pesar de lo anterior, y por segunda ocasión, la Recurrída presentó **“Moción en Solicitud de Término Adicional para Contestar Certiorari Civil”**. En vista de que la señora Ortiz Figueroa no está en posición de presentar su alegato en oposición dentro del plazo perentorio concedido, prescindimos de la comparecencia de esta última y procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.⁶

⁶ Véase, Regla 7 (B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

II.

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, 206 DPR 391, 403 (2021). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. Rivera et. al. v. Arcos Dorados et al., 2023 TSPR 65, 212 DPR ____ (2023). Así, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, y en aquellas instancias específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, dispone que:

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

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*.

Dentro de este marco, el análisis del foro apelativo intermedio –al momento de considerar los asuntos planteados mediante el recurso de *certiorari*– no se efectúa en el vacío ni se aparta de otros parámetros. Rivera et. al. v. Arcos Dorados et al., supra; 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 176 (2020). Las delimitaciones que imponen estas disposiciones reglamentarias tienen como objetivo intrínseco prevenir la “dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación”. Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al., 201 DPR 703, 712 (2019). Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso.

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. S.L.G. Flores, Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

B.⁷

El Artículo 1709 del Código Civil define un contrato de transacción como aquel “contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado”. 31 LPRA sec. 4821. Nótese que ello puede ser “con el propósito de evitar un pleito o poner término a uno que ya comenzó”. Rodríguez et al. v. Hospital et al., 186 DPR 889, 903 (2012).

⁷ Advertimos que somos conscientes de que el Código Civil de 1930 fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 55-2020, conocida como el “Código Civil de 2020”. No obstante, esta última pieza legislativa en su Artículo 1812 establece lo siguiente: “Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código”. 31 LPRA sec. 11717. Por tanto, para propósitos de la adjudicación del caso, se utilizarán las disposiciones del Código Civil derogado.

Así pues, se ha establecido que los elementos constitutivos de un contrato de transacción son: “(1) [la existencia de] una relación jurídica incierta y 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”. Feliciano Aguayo v. MAPFRE, 207 DPR 138, 156 (2021).

Ahora bien, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que existen dos (2) clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E., 137 DPR 860, 870 (1995). El primero ocurre “cuando, una vez comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo transaccional y lo hacen incorporar al proceso en curso”. Rodríguez et al. v. Hospital et al., *supra*, pág. 904. Ello tiene el efecto de culminar el pleito. Demeter Int'l v. Srio. Hacienda, 199 DPR 706, 730 (2018). En cambio, el contrato de transacción extrajudicial “ocurre antes de que comience el pleito que se quiere evitar, o cuando una vez comenzado, las partes acuerdan una transacción sin la intervención del tribunal”. Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition, 204 DPR 183, 207 (2020). En este caso, bastará que las partes presenten el aviso de desistimiento. Rodríguez et al. v. Hospital et al., *supra*, pág. 904.

En fin, “[l]a transacción, como todo contrato, no garantiza que los contratantes cumplan con sus respectivas prestaciones”. Igaravidez v. Ricci, 147 DPR 1, 6 (1998). Por lo que, en caso de una transacción judicial “si una de las partes incumple con lo estipulado, se puede solicitar inmediatamente que lo convenido se lleve a efecto, pues tiene para las partes la misma fuerza que la sentencia firme y se puede, por lo tanto, utilizar el procedimiento de apremio”. Íd.

C.

Es indudable que el derecho al disfrute de la propiedad es uno de los pocos que la Constitución de Puerto Rico explícitamente dispone como de carácter fundamental. Véase, Art. II, Sec. 7, Const. PR., LPRA, Tomo 1, ed. 2008, pág. 296. Incluso, la propia Sección 7 de la Carta de Derechos “exige que el Estado, a través de las leyes, garantice a todo ciudadano un ‘mínimo

de propiedad y pertenencias no sujetas a embargos””. Money's People Inc. v. López Llanos, 202 DPR 889, 901-902 (2019). Por consiguiente, “el derecho a poseer un mínimo de propiedad protegido contra embargos es de rango constitucional, aunque se manifiesta en el derecho estatutario denominado como hogar seguro”. Íd., pág. 902.

La Ley Núm. 195-2011, según enmendada, conocida como la “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, 31 DPR sec. 1858 nota (en adelante, “Ley Núm. 195” o “Ley de Hogar Seguro”), tuvo como fin expreso la protección de aquellos inmuebles que sirven de residencias principales contra embargos, sentencias o ejecuciones ejercitadas para el pago de algunas deudas. Art. 5 de la Ley Núm. 195, 31 LPRA sec. 1858b. Es decir, la Asamblea Legislativa al enfocarse en el concepto de deuda, “enmarcó el derecho en el escenario de los actores principales de nuestro Código Civil en los capítulos de contratos y obligaciones: el acreedor y el deudor”. Rivera Garcia v. Registradora, 189 DPR 628, 637 (2013).

Es norma reiterada en nuestro acervo jurídico que el derecho de hogar seguro es irrenunciable, por lo que cualquier pacto en contrario será declarado nulo. Íd., pág. 638; véase, además, Art. 4 de la Ley Núm. 195, 31 LPRA sec. 1858a. No obstante, dicho derecho se entenderá renunciado en las siguientes circunstancias:

- (a) en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida.
- (b) en los casos de cobro de contribuciones estatales y federales.
- (c) en los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida.
- (d) en los casos donde la persona que reclame o haya reclamado, previamente el derecho que se reconoce a tenor con esta Ley, prefiera reclamar, en una Petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones bajo la Sección 522(b)(2), de dicho Código, en vez de las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el Código de Quiebras bajo la Sección 522(b)(3).
- (e) en todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades

sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario. Art. 4 de la Ley Núm. 195, *supra*, 31 LPRA sec. 1858a.

La Ley de Hogar Seguro, *supra*, dispone dos (2) formas en las que el propietario de un bien inmueble puede constituir su derecho: (1) cuando se adquiere la finca, se hará constar el derecho en el título de inscripción o (2) en caso de la finca ya estar inscrita a nombre del titular en el Registro de la Propiedad, bastará con la otorgación de un acta notarial, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro. Art. 9 de la Ley Núm. 195, 31 LPRA sec. 1858f; Rivera Garcia v. Registradora, *supra*, pág. 640.

Atinente a lo anterior, el Artículo 11 de la Ley Núm. 95 dispone que aun cuando la finca no aparezca inscrita o el derecho a hogar seguro no esté inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad, dicha circunstancia no afecta el derecho de hogar seguro que en ella tenga su propietario. 31 LPRA sec. 1858h. Lo anterior también el estatuto lo reitera al disponer que:

[...]

No se hará ninguna venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana o rústica, cuando se reclamare u ocupare la misma como hogar seguro, inscrita o no inscrita en el Registro de la Propiedad, a menos que aplique alguna de las excepciones dispuestas en el Artículo 4 de esta Ley. 31 LPRA sec. 1858i.

III.

En el presente caso, el señor Santiago Suárez alega que erró el foro de instancia al denegar su solicitud de ejecución de sentencia y venta del inmueble sito en el Municipio de Caguas. Ello, a pesar de que la señora Ortiz Figueroa reconoció el incumplimiento con las estipulaciones y de habersele concedido un término perentorio para hacerlo.

Según adelantáramos, el 9 de junio de 2017, el Peticionario y la Recurrida arribaron a un acuerdo transaccional al suscribir el escrito intitulado “**Estipulación**”, que fue acogido por el foro recurrido mediante la *Sentencia* del 19 de junio de 2017. Allí, en esencia, las partes acordaron que realizarían los trámites correspondientes para liberarse mutuamente de las deudas hipotecarias que gravaban los inmuebles que cada cual retuvo. No obstante, estipularon que si en un término de dos (2) años no lograban

completar el proceso de liberación, procedía solicitar la venta del inmueble de que se tratara. Adicional a ello, incluyeron que “[a]mbas partes renuncian expresamente a reclamar en contra de la parte contraria la protección de hogar seguro, a tenor con cualquier ley presente o futura cuyo propósito sea impedir la venta de la propiedad”.⁸

Si bien es cierto que no existe controversia sobre el hecho de que ha transcurrido el término de dos (2) años que las partes estipularon para ser liberados mutuamente de las deudas hipotecarias que gravaban ambas propiedades, no es menos cierto que surge del expediente que el 3 de diciembre de 2020, el señor Santiago Suárez y la señora Ortiz Figueroa otorgaron la Escritura Núm. 43 en la que se designó como hogar seguro la propiedad ubicada en Caguas a favor de la Recurrída.

Lo anterior aviva la política pública instituida en la Ley Núm. 95, *supra*, que busca proteger a todo ciudadano propietario del riesgo de ejecución de una sentencia en contra de su residencia. Money's People Inc. v. López Llanos, *supra*, pág. 902, citando la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 95, *supra*. Ello así es reiterado en el Artículo 5 del referido estatuto, el cual dispone que el derecho al hogar seguro “protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto o las deudas reconocidas como excepciones en el Artículo 4 de [la Ley Núm. 95]”. 31 LPRA sec. 1858b.

Adicionalmente, y muy pertinente a la controversia que nos ocupa, es claro que, aunque las partes de epígrafe renunciaron libre y voluntariamente a reclamar la protección del derecho de hogar seguro mediante el contrato de transacción antes mencionado, la Ley de Hogar Seguro, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa claramente han establecido que éste es un **derecho irrenunciable y cualquier pacto en contrario es nulo**. Véase, Artículo 4 de la Ley Núm. 95, 31 LPRA sec. 1858b. Así lo ha reconocido nuestro más alto foro judicial. Por lo que, las disposiciones contenidas en la “**Estipulación**” en las que las partes renuncian a la protección del derecho

⁸ Véase, “**Estipulación**”, Ap. pág. 20.

al hogar seguro, carecen de efecto jurídico por ser contrarias a nuestro estado de derecho.

Incluso, a pesar de que la Ley de Hogar Seguro, *supra*, reconoce que éste no es un derecho absoluto, las excepciones establecidas en el Artículo 4 no son de aplicación al caso de autos. Por consiguiente, aunque el Peticionario haya solicitado la venta en pública subasta del inmueble ubicado en Caguas en cumplimiento con lo estipulado, la misma no procede por estar constituido el derecho a hogar seguro mediante la Escritura Núm. 43 sobre dicha propiedad a favor de la Recurrída. Adviértase que, precisamente, ese es uno de los propósitos que persigue el estatuto: evitar la ejecución de una sentencia sobre un bien inmueble que sirve de residencia principal para alguna de las partes.

En vista de lo anterior, concluimos que no erró el foro de instancia al denegar la “**Solicitud de Ejecución de Sentencia**”, pues la propiedad que el Peticionario solicita la venta está protegida por el derecho de hogar seguro que recae sobre la misma.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte integral del presente dictamen, *expedimos* el auto de *certiorari* presentado ante nuestra consideración y *confirmamos* la *Orden* recurrida.

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