

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VIII

DORAL BANK

Apelada

v.

ERIC NORBERTO GIRON
QUILINCHINI t/c/c Eric
Giron Quilinchini t/c/c
Eric N. Giron Quilinchini,
ANNETTE IVETTE
CINTRÓN ROSARIO t/c/c
Annette I. Cintrón Rosario
t/c/c Annette Cintrón
Rosario Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

KLAN201501745

*Apelación –se acoge
como Certiorari-*
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Ponce

Civil. Núm.
J CD2014-0437
Sala G-28

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres, y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de diciembre de 2015.

Comparecen el Sr. Eric N. Giron Quilinchini, la Sra. Annette I. Cintrón Rosado y la sociedad de bienes gananciales compuesta por ellos (“los Recurrentes”), mediante el escrito de epígrafe, el cual acogemos como un recurso de *certiorari* de conformidad con lo resuelto en *Figueroa v. Del Rosario*, 147 DPR 121 (1998).¹

Como explicamos en más detalle a continuación, concluimos que erró el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) al ordenar la venta en pública subasta del hogar de los Recurrentes por supuesto incumplimiento de éstos con un acuerdo transaccional, cuando dicho foro no articuló una determinación de hecho a esos efectos, ni pudo haberlo hecho, al no haber recibido prueba al respecto. Así pues, dejamos sin efecto la orden de ejecución

¹ A la vez, autorizamos que se mantenga la clasificación alfanumérica de la “apelación” instada.

recurrida y devolvemos el caso al TPI para que celebre una vista evidenciaria.

I.

En este caso, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, las partes llegaron a un acuerdo transaccional que fue incorporado a una sentencia que emitió el Tribunal de Primera Instancia el 15 de julio de 2014. El anterior dictamen es final y firme.

De acuerdo con lo pactado por las partes, los Recurrentes aceptaron todas las alegaciones incluidas en la demanda. Admitieron la deuda hipotecaria, sus atrasos y los intereses acumulados que reclamaba Doral Bank, entidad que luego fue sustituida como parte demandante por el Banco Popular. Igualmente aceptaron que la deuda está vencida, es líquida y exigible.

Mediante el referido acuerdo, los Recurrentes quedaron obligados a pagar tres mensualidades de \$1,054.34, desde el 1 de junio de 2014 hasta el 1 de septiembre de 2014. Las partes denominaron este tiempo como un “trial period”. Conforme lo estipulado, una vez concluido el periodo de prueba, y de cumplir los Recurrentes con los 3 pagos, el banco debía reevaluar la deuda con el propósito de modificar el préstamo hipotecario. De otro lado, después de hacer los 3 pagos, los Recurrentes tendrían que presentar, dentro de un periodo de 10 días, a Doral Bank todos los documentos que éste les requiera para la reevaluación de la deuda. Por último, en caso de que los Recurrentes incumplieran con el acuerdo, no efectuaran los 3 pagos o no sometieran la documentación en el tiempo estipulado, el banco tendría derecho a declarar vencida la totalidad de la obligación y solicitar al Tribunal de Primera Instancia la ejecución de la sentencia.

Del expediente surge que, aparentemente, los Recurrentes cumplieron con la obligación de los 3 pagos y, además, sometieron

todos los documentos que el Banco le requirió para reevaluar su deuda. Sin embargo, el 5 de diciembre de 2014, Doral Bank notificó a los Recurrentes que no podía ofrecerles una alternativa de mitigación de pérdida. En la carta, adujo como razón para el rechazo: “[e]mbargo y/o gravámenes sobre la propiedad”.

Seguido, el banco solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ejecutara la sentencia mediante la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Ante el TPI, el banco alegó que los Recurrentes incumplieron con el acuerdo transaccional. En específico, que “la parte demandada dejó de realizar los pagos según lo acordado”, y que el mismo acuerdo dispone que, en caso de incumplimiento, lo que procede es la venta pública de la casa.

Por su parte, los Recurrentes comparecieron ante el TPI para solicitar la paralización de los procedimientos. Aseguraron que cumplieron con los 3 pagos exigidos por Doral Bank y alegaron que fue el propio banco quien incumplió con la transacción. Explicaron que, al momento de constituir la hipoteca objeto de este litigio, Doral Bank no canceló la primera hipoteca que gravaba el inmueble, a pesar de comprometerse a ello. Por lo que, al momento de ellos presentar su solicitud de mitigación de pérdida, la primera hipoteca aún constaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Manifestaron que también existe una tercera hipoteca sobre la casa, que la reestructuraron, y que fue presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad, la cual es posterior a la hipoteca cuya ejecución está aquí en controversia.

Los Recurrentes también sostuvieron que Doral Bank les requirió que subrogaran la hipoteca que reestructuraron a cualquier nueva hipoteca que pudiese resultar del proceso que empezaron con Doral Bank. Esto último como condición para culminar con el proceso de mitigación de deuda. Éstos aseguran que el dueño de la hipoteca reestructurada está de acuerdo en

subrogar su acreencia a la del banco, pero añadieron que, para efectuar la subrogación, la primera hipoteca debe ser cancelada.

Aseveraron que hasta que no se corrija ese defecto de título, la tercera hipoteca no puede cambiar de rango. Por último, adujeron que Doral Bank informó a los Recurrentes que, hasta que no subrogaran la hipoteca, no les aceptaría ningún otro pago “y lo que procedía era someter nuevamente el proceso de modificación de préstamo hipotecario”, pero que están impedidos de hacerlo hasta que la primera hipoteca quede cancelada, y que “es por esta información que el demandado no realizó los pagos correspondientes pues no le fueron aceptados”.

Es sobre la base de los anteriores alegados hechos, que los Recurrentes aseguran que fue Doral Bank el que impidió que el proceso de mitigación terminara, incumpliendo así con sus obligaciones bajo el acuerdo, por lo cual no podía ahora solicitar la ejecución de la sentencia.

El Tribunal de Primera instancia ordenó a Doral Bank a que indicará “qué pago del trial period incumplió el demandado”. En respuesta, el banco presentó una moción; no obstante, en la misma, no se cumplió con la orden del Tribunal, al no exponerse si los Recurrentes incumplieron con alguno de los 3 pagos incluidos en el periodo de prueba. En vez, Doral Bank hizo referencia al asunto de la subrogación de la hipoteca reestructurada y sostuvo que “a la parte demandada se le informó de este impedimento para la modificación y se realizaron las gestiones pertinentes para solicitar la subrogación”. Igualmente, hizo referencia a la cancelación de la primera hipoteca, “la cual debió ser cancelada”, y seguido agregaron que “[s]e le informa a este Ilustre Foro que la cancelación de la referida hipoteca fue enviada por correo el 26 de noviembre de 2014 y que la misma consta presentada el asiento 974, del Diario 1031”. Afirieron que, una vez el dueño de la

tercera hipoteca “autorice la subordinación del gravamen posterior, la parte demandada tiene que nuevamente solicitar ser evaluado para una Alternativa de Mitigación de Pérdidas”.

El 18 de marzo de 2015 los Recurrentes presentaron otra moción en la que reiteraron lo incluido en su anterior escrito, pero añadieron que el Tribunal de Primera Instancia debía declarar nulo el contrato de transacción, y en consecuencia la sentencia dictada, en atención a “la enmienda 2009-10 del Dodd Frank”. Los Recurrentes argumentaron que “[d]icho estatuto establece que no le puede ser requerido al propietario renunciar a su derecho a defenderse en un proceso de ejecución de hipoteca y de haberlo hecho, debe declararse nulo e invalidarse”.

Así las cosas, el 13 de mayo de 2015, el TPI archivó administrativamente el caso debido a que Doral Bank cesó operaciones y el Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico nombró a la Corporación Federal de Seguros de Depósitos como síndico de esa institución depositaria. Después de varios trámites, compareció el Banco Popular de Puerto Rico y solicitó sustituir como demandante a Doral Bank, puesto que había adquirido “las facilidades de crédito entre Doral y los demandados”.

El TPI autorizó la sustitución y el Banco Popular presentó un escrito en el cual reiteró, por las mismas razones aducidas por Doral Bank, que procedía la ejecución de la sentencia. El Tribunal de Primera Instancia accedió al pedido y, el 24 de agosto de 2015, ordenó la ejecución de la sentencia y la venta del inmueble hipotecado. Antes de notificárseles la anterior orden, los Recurrentes presentaron otra moción, insistieron en el contenido de sus anteriores escritos y solicitaron una sanción al banco por no haber cumplido con la orden del TPI al no indicar qué parte del periodo de prueba se habría incumplido.

Los Recurrentes, al recibir la notificación de la orden de ejecución, presentaron una moción para oponerse. En el escrito, insistieron en la supuesta nulidad del contrato de transacción. En la alternativa, en caso de que el Tribunal de Primera Instancia entendiera que el acuerdo es válido, solicitaron una vista evidenciaria “a los fines de determinar quién ocasionó el incumplimiento” de la transacción. El TPI despachó esta última moción con un “nada que resolver”.

Insatisfechos con el resultado, los Recurrentes presentaron una “Apelación”, mediante la cual aducen que erró el Tribunal de Primera Instancia al no declarar nulo el acuerdo transaccional y la sentencia. También, plantean que erró el TPI al ordenar la ejecución de la sentencia sin antes celebrar una vista evidenciaria con el propósito de determinar quién había incumplido con la estipulación y acuerdo transaccional.

El Banco Popular también compareció y, de entrada, nos indica que carecemos de jurisdicción para revisar la sentencia del 15 de julio de 2015 por ésta ser final y firme y que, en todo caso, lo que procede es la ejecución de la sentencia. No obstante su afirmación, no explica en qué manera los Recurrentes habrían incumplido el acuerdo estipulado entre las partes. Simplemente afirma que la transacción es válida y debe ponerse en vigor.

Por último, añadió el Banco Popular que “en estos momentos nada impide que la parte demandada-apelante presente complete [sic] el proceso de mitigación, ya que toda vez [sic] se han resuelto los impedimentos que en su momento hubo para completar la modificación”. En vista de ello, solicita que “se desestime el presente recurso y no se le conceda a la parte demandada el remedio solicitado”.

Resolvemos con el beneficio de ambas comparecencias y el contenido del expediente que pertenece a este recurso.

II.

A. El contrato de hipoteca

La hipoteca inmobiliaria como figura jurídica no aparece definida en el Código Civil. Roca Sastre la define como:

[U]n derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, **todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria**, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.

Ramón M. Roca Sastre, II *Derecho hipotecario* 113-114 (8va. ed., Bosch 1995), citado en Luis Rafael Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 481 (Jurídica editores 2002). (Énfasis nuestro.)

A tono con lo anterior, la hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su **función aseguradora de una deuda en dinero**. El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994).

El acreedor hipotecario tiene tres vías procesales para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real o inmobiliaria: puede iniciar una acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca dada en garantía, si así lo desea, a tenor de la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 51, puede valerse del procedimiento ejecutivo sumario; o puede recurrir al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, regulados ambos procesos por los Artículos 94, y subsiguientes, de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, y por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 51.3, según la naturaleza particular de cada proceso.

B. La Reglamentación X

En el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos mediante la fomentación de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero.² Relacionado con dicho fin, se creó la Consumer Financial Protection Bureau (“CFPB”), agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero. Véase: 12 U.S.C. secs. 5481, 5514 y 5515. Como parte de la autoridad general delegada, la CFPB estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “Real Estate Settlement Procedures Act”, conocida como RESPA, 12 U.S.C. 2601, *et seq.* El Regulation X (“Reglamentación X”) fue promulgada por la CFPB con el propósito de implantar el RESPA.³

Entre los años 2012 y 2013, la CFPB propuso un número de enmiendas a la Reglamentación X, entre ellas, que por primera vez se incluyeran algunas reglas referentes al proceso de “loss mitigation” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. La reglamentación final sobre “loss mitigation” entró en vigor el 10 de enero de 2014 y regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas. Véase: 76 F.R. 78978; 78 F.R. 106696; 78 F.R. 44686; y 78 F.R. 39902.

² PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.* La exposición de motivos de la ley reza como sigue: “An Act to promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes”. 12 U.S.C. sec. 5301.

³ En el 2010, el Congreso de los Estados Unidos de América aprobó el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.*, con la finalidad, entre otras, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A tales efectos, se creó la CFPB, agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo relacionado a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de la autoridad general delegada, la CFPB reglamenta, supervisa y hace cumplir las disposiciones del RESPA.

En específico, nos referimos a la reglamentación contenida en 12 C.F.R. 1024.38 hasta el 12 C.F.R. 1024.41 sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar, que son procedimientos internos de la entidad financiera. En apretada síntesis, hasta que la institución prestataria no cumpla con los postulados del reglamento, no podrá solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad.

Para que un banco cumpla con la Reglamentación X, debe establecer un procedimiento de “loss mitigation” o mitigación de pérdida de deuda, que le permitan actuar con diligencia razonable (*reasonable diligence*) al comunicarse con el deudor para recopilar la información necesaria con el objetivo de completar la solicitud de mitigación en tiempo razonable.

Este programa debe incluir políticas y procedimientos que estén razonablemente diseñados, y deben permitir al deudor tener asignado personal al que pueda acudir el deudor para recibir orientación e información. Las funciones del personal asignado son, principalmente, servir de contacto al deudor, vía comunicación telefónica en vivo, para que éste pueda obtener: (1) respuesta a sus preguntas, y orientación sobre el proceso de mitigación de pérdidas del banco; (2) información precisa sobre las opciones de mitigación que tiene disponible; (3) y otra información importante, como las circunstancias bajo las cuales el banco desistiría del proceso de mitigación y optaría por el procedimiento de ejecución de hipoteca. 12 C.F.R. sec. 1024.40.

Es por ello que la Reglamentación X requiere que el banco se comunique con el deudor, luego de ocurrido cualquier incumplimiento, para requerirle la información necesaria para completar la solicitud con prontitud (*promptly*).

Es muy importante, también, que el banco comunique claramente el periodo de tiempo que tiene el deudor para someter los documentos que le requirió para completar el proceso. El

reglamento establece como requisito que la notificación debe indicar una fecha razonable (*reasonable date*) para la cual el deudor deberá someter los documentos o la información requerida, para así completar su solicitud de mitigación de deuda. 12 C.F.R. sec. 1024.41.

Para que un acreedor hipotecario o agente hipotecario pueda evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas, esta deberá estar completa (“complete loss mitigation application”).⁴ La reglamentación dispone que, cuando un deudor presenta una solicitud de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario deberá notificarle al deudor, dentro de un período de cinco días, si está completa o incompleta. 12 C.F.R. sec. 1024.41 (b)(2)(i)(B). En aquellos casos en los que se le notifique la falta de documentos necesarios para evaluar la solicitud, la nueva regla dispone que, si el deudor somete todos los documentos solicitados, la solicitud deberá ser considerada “facially complete”.

Ante esa situación, si el acreedor luego descubre la necesidad de información adicional o de correcciones a documentos previamente sometidos para completar la solicitud, el acreedor deberá: (1) requerirle al deudor la información que falte o los documentos con las correcciones pertinentes; (2) tratar la solicitud como si estuviese completada hasta tanto el deudor se le haya brindado una oportunidad razonable (“reasonable opportunity”) para completar la solicitud. 12 C.F.R. sec. 1024.41 (c)(2)(iv). Toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo debe contener las razones específicas que motivaron el

⁴ La Reglamentación X define la “complete loss mitigation application” de la siguiente manera: “A complete loss mitigation application means an application in connection with which a servicer has received all the information that the servicer requires from a borrower in evaluating applications for the loss mitigation options available to the borrower. A servicer shall exercise reasonable diligence in obtaining documents and information to complete a loss mitigation application”. 12 C.F.R. sec. 1024.41 (b)(1).

rechazo, y permitir al deudor apelar la decisión ante los ejecutivos del banco. 12 C.F.R. 1024.41 (d)(e).

Asimismo, la reglamentación federal contiene requisitos detallados sobre cómo el banco debe evaluar los expedientes de los deudores para las diversas opciones de mitigación de pérdida. Por ello, si el banco recibe una solicitud completa o incompleta a unos 45 días o más con anterioridad a la acción legal,⁵ entonces debe revisar el expediente para verificar si está completo y, dentro de los siguientes cinco días laborables, debe informar al deudor si su solicitud ya está completa, o por el contrario, qué información sería necesaria para completar dicha solicitud. 12 C.F.R. 1024.41 (h).

La Reglamentación X restringe a los bancos, al prohibirles mantener acciones paralelas o simultáneas (*dual tracking*) contra los deudores. 12 C.F.R. 1024.41 (f). Se entiende que el *dual tracking* ocurre cuando el banco inicia, presenta, continúa o promueve (*pursue*) una acción conducente a la ejecución de la hipoteca (*foreclosure*), mientras que, al mismo tiempo, está considerando una solicitud de mitigación de pérdida del hogar. *Íd.* Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas circunstancias, les está prohibido presentar o continuar acciones de ejecución de hipoteca.

Una de las prohibiciones sobre acciones simultáneas que contiene el reglamento contempla la situación en la que un deudor hipotecario presenta su solicitud completa de mitigación de pérdida después que fuera emplazado, pero como mínimo 37 días antes de la fecha de la venta en pública subasta de la propiedad.⁶ En estas circunstancias, el banco o entidad hipotecaria le está vedado o prohibido promover (*shall not move*) una sentencia en

⁵ Ello es equivalente al emplazamiento del deudor con copia de la demanda presentada que constituye la acción legal conducente a la venta en pública subasta de la propiedad.

⁶ La reglamentación dispone: “after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process”.

ejecución de hipoteca (*foreclosure judgement*) u orden de venta de la propiedad en pública subasta (*order of sale*), o llevar a cabo (*conduct*) un procedimiento de venta en pública subasta (*foreclosure sale*), salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida, y no aplique el proceso de apelación, el deudor no haya presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación le haya sido denegada; (2) el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor, luego de haber llegado a un acuerdo (*agreement*), incumpla con la opción de mitigación de pérdida en cuestión. 12 C.F.R. 1024.41 (g)(1)(2)(3).

C. El contrato de transacción

El contrato de transacción está regulado por el Art. 1709 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone que se trata de un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o ponen fin a uno ya comenzado. 31 LPRa sec. 4821; *Rodríguez v. Hospital*, 186 DPR 889, 903 (2012). Las características del contrato de transacción son las siguientes: “(1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3) concesiones recíprocas”. *Rodríguez v. Hospital, supra*, pág. 903.

El Art. 1715 del Código Civil dispone que la transacción tendrá efecto de cosa juzgada para las partes, pero la vía de apremio sólo procederá cuando se trate de una transacción judicial. 31 LPRa sec. 4827. En otras palabras, lo pactado por las partes debe considerarse como definitivamente resuelto y éstas no pueden volver sobre ello. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137

DPR 860, 872 (1995). Del artículo antes citado se desprende que un contrato de transacción puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial. *Rodriguez v. Hospital, supra*, pág. 904. La transacción judicial ocurre cuando, “una vez comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo transaccional y lo hacen incorporar al proceso en curso”. *Íd.* Por otro lado, la transacción extrajudicial es “aquella que se celebra 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”, para lo cual bastará el mero aviso de desistimiento del pleito, aun cuando las partes tan siquiera mencionen el acuerdo logrado entre ellas. *Íd.*

Todo contrato de transacción debe cumplir con los mismos requisitos que cualquier otro contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391. Así las cosas, existe el consentimiento en el contrato de transacción, ya que tiene que ser consensual entre las partes. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E., supra*, pág. 871. Por otro lado, el objeto del contrato de transacción es la controversia existente entre las partes, ya sea de índole judicial o extrajudicial. *Íd.* Finalmente, la causa del contrato de transacción consiste en la eliminación de la controversia entre las partes mediante concesiones recíprocas entre ellos. *Íd.*

A pesar de que se cumplan todos los requisitos para que un contrato de transacción sea eficaz, debemos recordar que

[L]a 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.

J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil español, común y foral*, 12ma ed., Madrid, Ed. Reus, T. IV, pág. 816.

Conforme con lo anterior, en caso de que una de las partes en un contrato de transacción entienda que el otro contratante

incurrió en incumplimiento de contrato, el primero puede acudir a los tribunales en búsqueda de un remedio conforme al Art. 1077 del Código Civil y exigir el cumplimiento específico o la resolución del contrato, pudiendo en ambos casos exigir el resarcimiento en daños y el abono de intereses. 31 LPRA sec. 3052; *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*, págs. 874-875.

En cuanto a su alcance, el Art. 1714 del Código Civil dispone que los contratos de transacción únicamente comprenden los objetos expresamente determinados en ellos, “o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma”. 31 LPRA sec. 4826. Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido consistente en resolver que los contratos de transacción deben ser interpretados de forma restrictiva. *Rodriguez v. Hospital*, *supra*, pág. 904.

Al igual que los demás tipos de contratos, las transacciones tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Lo anterior, siempre y cuando lo pactado mediante el contrato de transacción no sea contrario a la ley, la moral, ni el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA 3372.

El Art. 1233 del Código Civil dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. 31 LPRA sec. 3471. El Código Civil dispone además en su Art. 1235 que, aunque los términos de un contrato sean de carácter general, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y/o casos diferentes de aquellos sobre los cuales las partes se propusieron contratar. 31 LPRA sec. 3473. En caso de que alguna cláusula contractual pudiera admitir varias interpretaciones, el Art. 1236 del Código Civil dispone que deberá utilizarse la interpretación más adecuada para que el contrato produzca efecto. 31 LPRA sec. 3474.

Además, el Art. 1237 del Código nos obliga a interpretar las cláusulas de un contrato de manera conjunta, de manera tal que se le atribuyan a aquellas cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. 31 LPRA sec. 3475.

III.

Tal como lo plantea el Banco Popular, no tenemos jurisdicción para revisar directamente la sentencia del 15 de junio de 2014, pues la misma ya era final y firme al presentarse el recurso de referencia. Véase: *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc.*, 158 DPR 345 (2003).

No obstante, del escrito ante nosotros, surge que, realmente, los Recurrentes están solicitando que revisemos la orden del 1 de septiembre de 2015, en la cual reitera una orden anterior de 19 de agosto de 2015, mediante la cual se ordenó la venta en pública subasta del hogar de los Recurrentes. Tenemos jurisdicción para revisar esa acción, al acoger el presente recurso como uno de *certiorari* en conexión con decisiones del TPI en lo relacionado con los procedimientos después de la sentencia en este caso.

En cuanto al reclamo de los Recurrentes, sobre alegada nulidad del acuerdo incorporado a la sentencia que advino final y firme, igualmente concluimos que tenemos jurisdicción para revisar la negativa del TPI a la solicitud de relevo de los Recurrentes de dicha sentencia, como un incidente post-sentencia, sujeto a revisión por vía del auto de *certiorari*. Es decir, propiamente interpretado, la solicitud de los Recurrentes al TPI al respecto, fue equivalente a una moción de relevo bajo la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

IV.

Erró el TPI al ordenar la venta en pública subasta del inmueble sujeto a hipoteca, presuntamente por haber los Recurrentes incumplido con el acuerdo transaccional. No existe

base en el récord que sostenga una determinación de que los Recurrentes incumplieron, como cuestión de hecho, con el referido acuerdo. Incluso, el TPI ni siquiera articuló determinación de hecho alguna sobre la controversia levantada por las partes -- el incumplimiento con el contrato transaccional. Precisamente de este cumplimiento, o incumplimiento, depende el que pudiese continuar el proceso de mitigación de pérdida acordado, o que, por el contrario, el banco pueda solicitar la ejecución de hipoteca.

Ante los planteamientos de las partes, era necesario que el TPI, luego de recibir prueba al respecto, formulase determinaciones de hecho específicas. Ello por las versiones encontradas que las partes presentaron al TPI sobre este asunto. En particular, no podía el TPI conceder el remedio solicitado por el banco, cuando sus propias alegaciones, sobre supuesto incumplimiento de los Recurrentes, resultaron claramente insuficientes, de su faz. Adviértase que, inicialmente, el banco alegó que los Recurrentes incumplieron con el acuerdo, pero nunca explicó, a pesar de mediar orden, la manera particular en la que los Recurrentes habrían incumplido con el acuerdo. Del expediente surge un correo electrónico que supuestamente envió un empleado de Doral Bank, en el cual admite que los Recurrentes cumplieron con los 3 pagos. Ahora, el Banco Popular, en su alegato, aduce que nada impide que los recurrentes puedan reestructurar la deuda pero, a la vez, solicita proceder con la venta de la propiedad hipotecada.

Es necesario que el TPI reciba prueba, en una vista evidenciaria, para determinar la realidad de lo alegan las partes en este caso y determinar si alguna de las partes ha incumplido con el acuerdo transaccional, así como cualquier consecuencia legal que proceda si hubiese algún tipo de incumplimiento.

Por otra parte, actuó correctamente el TPI al negarse a relevar a los Recurrentes de la sentencia producto de la

estipulación entre las partes. Contrario a lo que aducen los Recurrentes, nada de lo suscrito en el acuerdo es contrario a nuestra ley local o a la federal. Hemos analizado en detalle el Reglamento X de RESPA, aprobado al amparo de la Ley Federal Dood-Frank Wall Street Reform and Consumer Act, P.L. 111-203 de julio de 2010, y no encontramos en ella prohibición que impida a las partes llegar a un acuerdo transaccional en estas circunstancias. Así pues, al no ser nula la estipulación a la cual los Recurrentes libremente llegaron, no había razón, bajo la Regla 49.2, *supra*, para que el TPI relevara a los Recurrentes de los efectos de la misma.

Lo que sí prohíbe la Reglamento X son las acciones simultáneas, por lo que al banco le está vedado o prohibido promover (*shall not move*) una sentencia en ejecución de hipoteca (*foreclosure judgement*) u orden de venta de la propiedad en pública subasta (*order of sale*), o llevar a cabo (*conduct*) un procedimiento de venta en pública subasta (*foreclosure sale*), salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida, y no aplique el proceso de apelación, el deudor no haya presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación le haya sido denegada; (2) el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor, luego de haber llegado a un acuerdo (*agreement*), incumpla con la opción de mitigación de pérdida en cuestión. 12 C.F.R. 1024.41 (g)(1)(2)(3).

Precisamente, sobre esos tres puntos hay controversia fáctica en este caso. No sabemos si el incumplimiento verdaderamente ocurrió y parece que las razones que el banco ofreció inicialmente para rechazar la solicitud de mitigación (en

conexión con la tercera hipoteca) ya no existen. Estas cuestiones las debe resolver el Tribunal de Primera Instancia, máxime cuando en este caso los términos del contrato judicial son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, por lo que al ser la ley entre las partes, debe usarla de guía. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471.

Reiteramos que, cuando estudiamos con detenimiento el expediente, salta a la vista que el Banco Popular admitió, en su alegato en oposición, que ya no existe impedimento para que los Recurrentes puedan someter una nueva solicitud de mitigación de deuda y así cumplir con el objetivo de la transacción. Recordemos que fue precisamente por existir un gravamen anterior, la primera hipoteca no cancelada, que el banco rechazó la primera solicitud de mitigación de deuda de los recurrentes. Sin embargo, el propio banco expuso que la hipoteca ya fue cancelada.

Incluso, la segunda razón que alegó el Banco Popular, que el dueño de la tercera hipoteca, que fue reestructurada y de nuevo inscrita al Registro, no quería subrogar su acreencia a la suya, parece ya no ser un estorbo para que los Recurrentes presenten una nueva solicitud de mitigación. Esto porque tanto los Recurrentes como el propio banco aducen que dicho obstáculo ya no existe. Por último, aparentemente, los Recurrentes cumplieron con los 3 pagos.

A pesar de toda esta información, que las partes alegan o admiten, el Tribunal de Primera Instancia no celebró una vista para aclararlas y hacer determinaciones de hechos sobre el supuesto incumplimiento con la transacción judicial y sus consecuencias legales.

Por lo tanto, dejamos sin efecto la orden de ejecución de sentencia y venta judicial, y ordenamos al Tribunal de Primera Instancia a que celebre una vista evidenciaria donde ambas partes

tengan la oportunidad de ofrecer prueba en apoyo a sus respectivas posturas. Esta prueba, y cualquier otra que logren aportar las partes, debe ser aquilatada por el TPI, y sobre la base de la misma, deben formularse determinaciones de hecho específicas, sobre la base de las cuales procedería considerar nuevamente la solicitud del banco.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto solicitado y dejamos sin efecto la orden recurrida sobre ejecución de sentencia y venta en pública subasta.

Ordenamos al Tribunal de Primera Instancia a que celebre una vista evidenciaria de acuerdo con lo dispuesto en esta sentencia. Devolvemos el caso al foro primario para que continúe con los procedimientos de forma compatible con lo aquí expresado y resuelto.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones