

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE - AIBONITO  
PANEL IX

BANCO SANTANDER  
PUERTO RICO

Recurrido

v.

S.S MOLINO INC.,  
SANTOS SANTIAGO  
MATEO, IRIS NEREIDA  
COLON MATEO Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS.

Recurrente

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala de Ponce

KLCE201502008

Núm. Caso:  
G CD2013-0166  
(307)

Sobre:  
Cobro de dinero,  
ejecución de prenda  
y ejecución de  
hipoteca.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres<sup>1</sup>, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos.

Flores García, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2016.

Comparece la parte peticionaria, S.S Molina Inc. Y otros, mediante un recurso de *certiorari* solicitando la revocación de una *Resolución* del Tribunal de Primera Instancia dictada, notificada y archivada en autos el 9 de diciembre de 2015.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

**I**

El 18 de abril de 2013, la parte recurrida, Banco Santander de PR, presentó una demanda en contra de la parte peticionaria por incumplimiento con unas obligaciones contractuales resultantes de un préstamo comercial. El recurrido reclamó sumas adeudadas ascendentes a \$1,224,802.46 de principal, \$33,353,37

<sup>1</sup> Mediante la Orden Administrativa TA-2016-031, se designó al Juez Bermúdez Torres como Presidente del Panel IX de la Región Judicial de Ponce - Aibonito.

de intereses, \$130,000.00 de costas, gastos y/u honorarios de abogado, más los intereses, cargos y/o recargos que se acumularen hasta el saldo de lo adeudado.

El 30 de septiembre de 2013, notificada el 8 de octubre del mismo año, el foro primario dictó sentencia en rebeldía a favor del recurrido. En la misma condenó solidariamente a los peticionarios al pago de las sumas adeudadas.

Así las cosas, el 23 de octubre de 2013, la parte peticionaria solicitó que se levantara la anotación de rebeldía y se le relevara de la sentencia en rebeldía dictada en su contra.

El 25 de octubre de 2013 y notificada el 29 de octubre de 2013, el foro primario emitió una orden mediante la cual señaló una vista argumentativa para el 14 de enero de 2014. En dicha vista, el foro primario dejó sin efecto la sentencia en rebeldía. Además, le concedió a la parte peticionaria hasta el 14 de febrero de 2014 para finiquitar los detalles de ciertas transacciones con el Municipio Autónomo de Guayama, que resultarían en el saldo de la deuda aquí reclamada.

Luego de varias incidencias procesales, el foro primario invitó a las partes a reunirse en privado y negociar un acuerdo con el objetivo de finalizar el pleito. Las partes llegaron a un acuerdo preliminar para disponer del caso. En dicho acuerdo, las partes estaban debidamente asesoradas por sus respectivas representaciones legales.

Consecuentemente, el 1 de mayo de 2014, la parte peticionaria presentó un escrito allanándose al

acuerdo preliminar vertido en corte abierta el 25 de abril de 2014.

El 12 de mayo de 2014, el foro primario dictó sentencia por estipulación. La referida sentencia expresaba que según el acuerdo entre las partes, el peticionario se allanó a que se dictara sentencia en su contra por la cantidad de \$1,224,802.46. Por su parte, la parte recurrida "se comprometía a limitarse a la ejecución de la garantía prendaria e hipotecaria sobre el bien inmueble de la codemandada S.S. Molino, Inc., liberándose por consiguiente las garantías personales de los esposos Santos Santiago Mateo e Iris Nereida Colón Mateo". Finalmente, el foro primario manifestó:

El Tribunal le imparte su aprobación a los acuerdos habidos entre las partes y, a tenor con los mismos, dicta Sentencia por Estipulación en el presente pleito conforme a los términos antes expresados, sujetándose todas las partes al fiel y estricto cumplimiento de los compromisos, obligaciones y estipulaciones que entre sí y ante el Tribunal han asumido.

El 18 de junio de 2014, la propia parte recurrida, según lo acordado, procedió con la ejecución de la propiedad hipotecada. El proceso de subasta partió con un tipo mínimo de \$1,500,000.00, conforme fijaron las partes para propósitos de la primera subasta.

El 6 de noviembre de 2014, la parte recurrida se adjudicó la propiedad mueble e inmueble mediante subasta pública por la suma de \$1,500,000.00, acordada para la primera subasta.

El 14 de septiembre de 2015, la parte peticionaria solicitó al foro primario ordenar a los recurridos consignar la cantidad de \$275,197.54,

remanente entre la cantidad de la venta en subasta pública de la propiedad (\$1,500,000.00) y la cantidad adeudada según la sentencia por estipulación, o sea \$1,224,802.46.

El 23 de septiembre de 2015, la parte demandante se opuso, alegando que las partes habían acordado que únicamente se procedería a la ejecución de la garantía hipotecaria para cobrar lo adeudado.

Inconforme, los peticionarios replicaron a dicha moción alegando que lo sostenido por la parte recurrida no surgía de la sentencia en estipulación.

Finalmente, el 9 de diciembre de 2015, notificada el mismo día, el foro primario denegó la solicitud presentada por los peticionarios. Específicamente, el foro recurrido sostuvo:

Habiendo participado activamente en las conversaciones transaccionales de la Vista del 25 de abril de 2014, así como en las tres (3) Vistas anteriores, este Tribunal no alberga la más mínima duda sobre la intención de las partes para el acuerdo transaccional que resultó en la *Sentencia por Estipulación*.

Permitir o sancionar lo pretendido por la parte demandada es autorizarle a actuar contra sus propios actos, según vertidos en Corte Abierta, menoscabando y en efecto desplazando la confianza que depositó la parte demandante y este Tribunal...

Oportunamente, el 17 de diciembre de 2015, la parte peticionaria acudió ante esta segunda instancia judicial mediante un recurso de *certiorari*, solicitando la revocación de la determinación del foro primario.

Luego de examinar el expediente de autos y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar el recurso promovido.

**II****A. SUBASTA PÚBLICA**

Según se conoce, al momento en que una obligación principal se encuentre vencida, el acreedor hipotecario podrá ejecutar el bien hipotecado en subasta pública. El acreedor no puede adjudicarse a sí mismo el bien hipotecado, pero sí podrá participar como licitador en la subasta.

El Artículo 1757 del Código Civil dispone que: "[e]l acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas." 31 LPRA sec. 5003.

Por su parte, la Ley Hipotecaria dispone que: **"el acreedor ejecutante podrá concurrir como postor a todas las subastas. Si obtuviere la buena pro en el remate se abonará al total o parcialmente, el importe de su crédito al precio ofrecido por él"**. 30 LPRA sec. 2722.

Los bienes pueden ser subastados a partir de un tipo o precio mínimo que los contratantes pactan al momento de otorgar la hipoteca. Según el Art. 179 de la Ley Hipotecaria de 1979, ese tipo mínimo será el precio de tasación de la propiedad fijado en la constitución de la hipoteca. 30 LPRA sec. 2575.

Lo anterior persigue evitar que los bienes se subasten por un precio muy por debajo del valor del mercado. Coop. Ahorro y Créd. v. Registrador, 142 DPR 369, 379 (1997).

Según dispone el Art. 226 de la Ley Hipotecaria vigente al momento de la celebración de pública subasta<sup>2</sup>:

[s]i se confirmase la venta como se dispone en la sec. 2725 de este título, el precio de remate se destinará, sin dilación, al pago del crédito hipotecario del actor; el sobrante lo depositará el alguacil en la secretaría del tribunal para que éste disponga lo que procediera respecto a los acreedores posteriores siguiendo el orden o rango que cada uno tenga en relación con el crédito ejecutado, y si no existiere crédito o responsabilidad posterior alguno o existiendo quedaren los mismos atendidos, **se entregará el remanente, si alguno, al deudor o al tercer poseedor.** 30 LPRA sec. 2726. [Énfasis suplido]

A tenor con lo anterior, si existe un exceso en la venta en subasta pública, éste se utilizará para abonar los créditos posteriores. Una vez finalizado este proceso, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o tercero poseedor.

#### **B. CONTRATOS**

La autonomía de la voluntad permite a las partes contratantes establecer en los negocios jurídicos los pactos, cláusulas y condiciones que tengan a bien convenir siempre y cuando estas no contravengan las leyes, la moral, ni el orden público. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3372. Véase además, Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, 150 D.P.R. 571, 582 (2000).

En el ámbito del Derecho de las Obligaciones y Contratos, el Art. 1044 de nuestro Código Civil dispone que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que quedan sometidas a los acuerdos que voluntariamente otorguen. 31 LPRA sec. 2994. Es

---

<sup>2</sup> En este caso, la Ley Hipotecaria aplicable es la anterior, pues al momento de entrar en vigor la nueva ley inmobiliaria, ya se había celebrado la pública subasta.

así que se produce una obligación de dar, hacer o no hacer una cosa. Art. 1206, 31 LPRA sec. 3371.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375. Los sujetos contratantes deben comportarse lealmente en sus relaciones jurídicas y ejercitar de buena fe los derechos cuya titularidad les pertenece, así como también cumplir con sus obligaciones. Oriental Financial Services v. Nieves, 172 DPR 462 (2007).

Los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno. Mercado, Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610, 627 (1997). Ante el

incumplimiento de la otra parte de la obligación esencial del contrato, no una mera condición accesorio o complementaria, el perjudicado puede exigir su cumplimiento específico o su equivalente económico. Asimismo, dicha parte afectada podría pedir resarcimiento por los daños causados por el incumplimiento del contrato. Art. 1077, Código Civil, 31 LPRA sec. 3052; Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 33, 347-348 (1989).

Por otro lado, cuando se suscitan disputas entre los contratantes, debe recurrirse a la norma de interpretación de los contratos de manera que puedan dilucidarse las controversias. El pilar de la interpretación contractual recae, indiscutiblemente, en la verdadera y común intención de las partes. Merle v. West Bend Co., 97 DPR 403, 409-410 (1969). Para determinar dicha intención es necesario recurrir a las normas de hermenéutica contractual contenidas en los Arts. 1233 al 1241 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3471-3479.

El Art. 1233 del Código Civil dispone que cuando "los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas". 31 LPRA sec. 3471. "Dicho análisis comienza y termina con los términos del contrato, siempre que éstos sean claros y no dejen duda sobre la susodicha intención". Municipio Mayagüez v. Lebrón, 167 DPR 713, 723 (2006). La interpretación de un contrato supone concertar su contenido con la intención de los contratantes. Merle v. West Bend Co., *supra*, págs. 410-411.



A pesar de lo dispuesto en esta disposición estatutaria, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. Por eso, el Código Civil dispone, en su Artículo 1234, 31 LPRA sec. 3472 que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección del mismo. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713, 722 (2001).

Al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, *supra*; Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., 121 DPR 503 (1988). El propio Código Civil establece, en su Artículo 1235, 31 LPRA sec. 3473 lo siguiente: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

**a. El contrato de transacción**

El contrato de transacción está regulado por el Artículo 1709 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4821. 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. Id; 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.

Un contrato de transacción puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial. Rodríguez 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". *Id.*; Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E., 137 DPR 860, 870 - 871 (1995). 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. *Id.*

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 LPRA sec. 3391.

A pesar de que se cumplan todos los requisitos para que un contrato de transacción sea eficaz, es necesario 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.

Neca Mortg. Corp. v. A & W. Dev. S.E.,  
*supra*, pág. 871 (1995).

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; US Fire Insurance v. A.E.E., 174 DPR 846, 854 (2008); Blás v. Hospital Guadalupe, 167 DPR 439, 450-451 (2006). Por tanto, para determinar el efecto de un contrato de transacción, "es necesario establecer primero qué fue lo que se pactó". Rodriguez v. Hospital, *supra*, pág. 904.

Al ejercer nuestra función interpretativa sobre los términos incluidos en un contrato de transacción, "aplican las normas generales sobre la interpretación de contratos en lo que no sean incompatibles con una norma particular de interpretación", incluyendo aquellas relativas a "la necesidad de descubrir la verdadera intención de los contratantes cuando ésta no surge claramente de los términos del contrato". Fonseca v. Hosp. HIMA, 184 DPR 281, 291 (2012). Determinar la verdadera intención de las partes resulta importante, pues las obligaciones que surgen de los contratos de transacción, al igual que los demás tipos de contratos, 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.

### III

Según surge del expediente en el caso de autos, el foro primario dictó *Sentencia por Estipulación* en la cual el peticionario se allanó a que se dictara sentencia en su contra por el balance adeudado, ascendente a \$1,224,802.46. Además, los recurridos se limitarían a ejecutar la propiedad hipotecada y liberarían a los peticionarios de las garantías personales.

El referido acuerdo dispuso que el peticionario "se allanaría a que se dictara sentencia en su contra por el balance del principal adeudado, ascendente a la suma de \$1,224,802.46..." Por su parte, la parte recurrida "se comprometía a limitarse a la ejecución de la garantía prendaria e hipotecaria sobre el bien inmueble de la codemandada S.S. Molino, Inc., liberándose por consiguiente las garantías personales de los esposos Santos Santiago Mateo e Iris Nereida Colón Mateo"

De la *Sentencia por estipulación* no surge expresión alguna con respecto a la disposición en caso que surgiere algún sobrante, como resultado de una futura venta de la propiedad en pública subasta. En este caso, los términos del acuerdo recogidos en la sentencia por estipulación son claros, no dejan dudas de su intención, por lo que nos corresponde atenernos al sentido literal de los mismos. 31 LPRA sec. 3471.

Tampoco la parte recurrida ha presentado prueba o minuta en sala que recoja un acuerdo en este sentido. Lo anterior, cónsono con la norma de que los contratos de transacción hay que interpretarlos de forma restrictiva. Rodríguez v. Hospital, *supra*.

Así las cosas, la parte recurrida participó como licitador o postor en la primera subasta pública, determinó el monto a ofrecer y adquirió el inmueble por el precio mínimo acordado al momento de otorgar la escritura de la hipoteca. El inmueble fue adquirido por el propio demandante por la cantidad acordada ascendente a \$1,500,000.00, mientras que la cantidad adeudada ascendía a \$1,224,802.46. Por consiguiente, surgió un sobrante entre la cantidad en la que se subastó la propiedad y la cantidad adeudada por los peticionarios resultante en \$275,197.54.

A tenor con el Art. 226 de la Ley Hipotecaria anterior, si existiese un sobrante en la venta, éste se utilizará para pagar los créditos posteriores de conformidad el rango que cada uno guarde. Finalizado ese proceso, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o tercero poseedor.

En el presente caso, el recurrido destinó el precio de remate ascendente a \$1,500,000 al pago total del crédito hipotecario adeudado de \$1,224,802.46, por lo que surgió un sobrante de \$275,197.54, el cual debe ser entregado al deudor.

Concluimos, por tanto, que el lenguaje de la ley es claro y libre de ambigüedades al expresar el derecho del peticionario a reclamar el remanente correspondiente a la venta en pública subasta del bien hipotecado. Las partes en la sentencia de estipulación

no acordaron algo distinto. La parte recurrida participó como licitador o postor en la primera subasta, determinó voluntariamente el monto a ofrecer y obtuvo la *buena pro* por el precio mínimo en esa etapa del proceso de ejecución. No nos corresponde adjudicar la sabiduría del negocio, sino adjudicar la controversia, conforme al Derecho aplicable.

#### IV

Por los fundamentos expuestos, se expide el auto de certiorari y se revoca la determinación recurrida. Se ordena al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama, entregar el sobrante ascendente a la cantidad de \$275,197.54 a la parte peticionaria, luego de determinar la inexistencia de créditos o responsabilidades posteriores.

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

El Juez Sánchez Ramos emitió un voto disidente por escrito.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones