

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Región Judicial Bayamón-Carolina
PANEL VII

LSREF2 ISLAND
HOLDING LTD., INC.

Peticionario

Vs.

MIGUEL ÁNGEL
RIVERA ROSARIO, *ET*
AL.

Recurridos

KLCE201701743

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina en Rio
Grande

Caso Núm.:
FCCI2010-0449 (004)

Sobre:
Cobro de Dinero;
Ejecución de Prenda

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

Comparece *LSREF2 Holdings, LTD, Inc.* (en adelante "parte peticionaria" o "*LSFREF2*") solicitando que revisemos la "Resolución" emitida el 6 de febrero de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, notificada a las partes de epígrafe el 3 de abril de 2017.

A través del referido dictamen, el foro primario ordenó a la parte peticionaria a liberar de una hipoteca la propiedad llamada "*Blue Iguana*", así como a segregar la porción de terreno donde enclava la misma. Además, le impuso el pago de \$5,000.00 por incurrir en temeridad al tramitar el pleito.

Pasemos a considerar el trasfondo fáctico y procesal de esta controversia.

I

La génesis de la presente controversia se retrotrae al 8 de julio de 2010, cuando FirstBank de Puerto Rico (en adelante, "*FirstBank*") presentó una demanda sobre cobro de dinero, ejecución de prenda e hipoteca contra Miguel A. Rivera Rosario ("señor Rivera"), los esposos Ángel Rivera Meléndez y María A. Rosario, y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (denominados conjuntamente como "los recurridos").

En la demanda, FirstBank solicitó el cobro de varios pagarés suscritos por los recurridos y garantizados por una hipoteca constituida sobre una finca de 1,381.618 metros cuadrados sita en el municipio de Loíza que pertenece al señor Rivera. Como remedio, FirstBank solicitó el pago del principal de las sumas adeudadas, sus intereses, gastos administrativos, costas y honorarios de abogados. En su defecto, solicitó la ejecución de la referida hipoteca.¹

Tras varios incidentes procesales, el 24 de junio de 2011, las partes presentaron una "*Moción Conjunta Solicitando se Dicte Sentencia Al Honorable Tribunal*" (también referida como el "*Acuerdo*")². En dicho escrito, consignaron una serie de acuerdos con motivo de poner fin al litigio. El 1 de agosto de 2011, el foro primario aprobó el Acuerdo y emitió la correspondiente "*Sentencia por Estipulación*".³

¹ El 10 de noviembre de 2010, se enmendó la demanda, con la anuencia del Tribunal de Primera Instancia, para incluir nuevas causas de acción por el alegado incumplimiento de los esposos Ángel A. Rivera Meléndez y María Asunción Rosario con ciertos préstamos. La demanda también acumuló como co-demandado a Casa Lee, S.E.

² Apéndice del *Certiorari*, pág. 44.

³ *Id.*, pág. 53.

A través del Acuerdo, los recurridos consintieron a que se dictara sentencia en su contra y se allanaron al pago de las cuantías reclamadas por FirstBank. Por su parte, este último se comprometió a no iniciar un procedimiento de ejecución de hipoteca, siempre y cuando los recurridos abonaran el pago de los intereses atrasados de conformidad con un plan de pago que el banco estableció. Asimismo, los recurridos se obligaron a vender el inmueble hipotecado por un precio no menor de 1.5 millones de dólares. De particular importancia al caso que nos ocupa es la cláusula del Acuerdo que dispone:

[...]

P) Los demandados no podrían segregar, agrupar, ceder o gravar, la propiedad objeto de la presente acción sin la autorización expresa y por escrito de FirstBank. Dicha autorización no será irrazonablemente denegada.

[...]⁴

De conformidad con las mencionadas obligaciones, en el mes de septiembre de 2011, el señor Rivera dirigió una carta a FirstBank mediante la cual solicitó autorización para segregar y vender una porción de la finca hipotecada. En dicha porción de terreno, cuya cabida era de 676.7606 metros cuadrados, enclavaba el negocio de comida conocido *Blue Iguana*.

El 20 de octubre de 2011, FirstBank emitió una "Carta de Autorización"⁵ mediante la cual aprobó la propuesta del señor Rivera, siempre y cuando este cumpliera con una serie de condiciones que, por su pertinencia, citamos *in extenso*:

[...]

⁴ *Id.*, pág. 49.

⁵ *Id.*, pág. 54.

2. El Sr. Miguel Rivera, a su costo, **cederá y agrupará a la Propiedad una propiedad de terreno continua de su propiedad de 640.5009 metros cuadrados, denominada Parcela 17-B**, según surge del plano de mensura del Ing. Víctor Figueroa Flecha...el Sr. Rivera proveerá un estudio de título que acredite que es el titular de la referida parcela y que la misma está libre de cargas y gravámenes.

3. **El Sr. Miguel Rivera reconoce y acepta que la Propiedad luego de la segregación y agrupación[,] así como también el Blue Iguana[,] continuarán asegurando los pagarés a favor de FirstBank por la suma principal de \$2,939,499 bajo el préstamo objeto del caso de referencia presente al igual que la Sentencia.** De [i]gual forma, el Sr. [Miguel] Ángel Rivera, su esposa María Asunción Rosario y la Sociedad Legal de [Bienes] Gananciales compuesta por ambos y Casa Lee, S.E. (los "Garantizadores"), reconocen y aceptan que las garantías solidarias que otorgaron para garantizar el préstamo objeto del caso de referencia se mantendrán inalteradas, vigentes y en pleno vigor.

4. FirstBank autoriza la segregación y venta del Blue Iguana por la cantidad de \$150,000.00

5. Para ello, el Sr. Miguel Rivera suscribirá con un tercero un contrato de opción de compraventa por el precio de \$7,500.00, suma que se acreditará al precio de venta acordado y obligándose el optante a ejecutar la opción dentro del término de noventa (90) días. **La misma estará sujeta a que el Sr. Miguel Rivera obtenga a su costo los permisos necesarios de las entidades correspondientes para la segregación del Blue Iguana y la agrupación de la Parcela 17-B.** Los términos del contrato deberán ser aprobados por FirstBank antes de su otorgación.

[...]

7. Del optante ejercer la opción de compraventa y venderse el Blue Iguana, el balance de la compraventa de \$142,500.00 será pagadero a favor de FirstBank, quien por instrucciones del Sr. Miguel Rivera aplicará dicho monto para pre-pagar hasta donde aplique el plan de pago mensual establecido...no se considerará un abono a la suma de \$1.5 millones establecida en el párrafo 5(N) de la Sentencia necesaria para liberar al Sr. Miguel Rivera de toda obligación del préstamo objeto de la acción de referencia. Así también, se aclara que cualquier sobrante será aplicado al plan de

pago mensual establecido en el párrafo 5(R) de la Sentencia. FirstBank liberará el Blue Iguana para que se pueda finiquitar la referida compraventa.

[...]

12. Por último, **el Sr. Miguel Rivera y los Garantizadores se comprometen a firmar y/u otorgar todos los documentos necesarios para llevar a cabo las transacciones antes descritas, así como para enmendar la Sentencia para conformarse a la transacción aquí aprobada.**

13. **La presente autorización tiene un término de vigencia de noventa (90) días contados a partir de la fecha de la misma.**

[...] ⁶

Posteriormente, el 24 de octubre de 2011, el recurrido y un tercero, el señor Nahum Gómez Hidalgo ("señor Gómez"), suscribieron un "Contrato de Opción de Compra" del Blue Iguana y el solar donde enclavaba. Conforme a las exigencias de FirstBank, el contrato fijó el precio de la opción de compra en \$9,500.00, cantidad que el señor Gómez pagó, y dispuso un precio de compraventa de \$159,000.00, al cual se le acreditaría lo ya abonado en la opción.⁷ El contrato establecía que el negocio se llevaría a cabo con el consentimiento de FirstBank.⁸

Posteriormente, el 13 de febrero de 2012, el señor Rivera y el señor Gómez suscribieron el contrato de compraventa del Blue Iguana. En dicho contrato, el señor Gómez se obligó a pagar el precio convenido en la opción (los restantes \$150,000.00) mediante una serie de pagos mensuales, todos pagaderos a FirstBank⁹.

⁶ *Id.*, págs. 55-56 (Negrillas añadidas).

⁷ *Id.*, págs. 536-537.

⁸ *Id.*, pág. 537.

⁹ El señor Gómez realizaba los pagos al recurrido, quien los remitía a FirstBank mediante cheques certificados. Esto, ya que la obligación de pagar las mensualidades, conforme a la sentencia por estipulación, recaía en este último.

Según el contrato de compraventa, el señor Gómez había de realizar el último pago el 1 de agosto de 2013. Cuando esto sucediera, el señor Rivera se obligó a “[t]ener la propiedad segregada y libre de todo gravamen antes de que finali[zara] el mes de agosto de 2013, la cual [se] traspasará por escritura [al señor Gómez], siempre y cuando se haya pagado la totalidad del ‘short sale’ por [este último]”.¹⁰

Así las cosas, el 15 de noviembre de 2013, FirstBank presentó una “*Solicitud de Sustitución de Parte y Representación Legal*” en la cual señaló que, el 28 de marzo de 2013, LSREF2 adquirió de FirstBank las facilidades de crédito de la sentencia emitida y solicitó la sustitución de parte, al amparo de la Regla 22.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.¹¹

El 19 de diciembre de 2013, debido al alegado incumplimiento de los recurridos con las obligaciones pactadas en el acuerdo transaccional, LSREF2 solicitó la ejecución de la sentencia. Luego de varios sucesos, el 3 de julio de 2014, el foro *a quo* emitió una “*Orden de Ejecución de Sentencia*” y, posteriormente, el mandamiento de ejecución de sentencia el día 29 de ese mismo mes y año. Posteriormente, el 5 de marzo de 2015, LSREF2 presentó una “*Solicitud de Nueva Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia y en Solicitud de Sustitución de depositario*”. Los recurridos no se opusieron a ninguna de las dos (2) solicitudes de mandamiento de ejecución de sentencia.

No obstante, los procedimientos de ejecución de sentencia se detuvieron luego de que el 11 de septiembre de 2015, el señor Rivera presentara por

¹⁰ Apéndice del *Certiorari*, pág. 538.

¹¹ *Id.*, págs. 62-64.

derecho propio una "*Moción Solicitando Paralización de los Procedimientos*", debido a que había presentado una Petición de Quiebra. Así pues, el 14 de octubre de 2016, el foro de primera instancia decretó el archivo administrativo del caso hasta tanto no culminaran los procedimientos ante la Corte de Quiebras.

El 9 de febrero de 2016, LSREF2 solicitó la reapertura de los procedimientos y la expedición de una nueva orden y mandamiento de ejecución de sentencia. En respuesta, los recurridos presentaron un escrito donde, en lo pertinente, solicitaron que se determinase que el señor Gómez era una parte indispensable en el caso, o en su defecto, que se señalase una vista para discutir el asunto. De igual modo, arguyeron que procedía la liberación de la hipoteca del predio de terreno adquirido por el señor Gómez o, en la alternativa, que se pautara una vista para dilucidar el asunto.¹²

El 1 de marzo de 2016, LSREF2 presentó su oposición. Argumentó que: (1) los recurridos no cumplieron con los términos y condiciones de la "*Carta de Autorización*"; (2) que la alegada compraventa efectuada entre los señores Rivera y Gómez ocurrió luego de emitida la sentencia por estipulación, por lo cual no existía en el presente caso falta de parte indispensable; (3) del estudio de título solicitado, no se desprendía la presentación de una escritura de compraventa, segregación ni agrupación inscrita sobre la propiedad objeto de ejecución, como tampoco surgía documento alguno similar presentado y pendiente para la inscripción por el Registrador de la Propiedad.

¹² *Id.*, págs. 174-191.

Ante la situación, el 23 de junio de 2016, el Tribunal de Primera Instancia celebró una vista a la cual comparecieron LSREF2, los recurridos y el señor Gómez. Como resultado, el foro primario concedió al señor Gómez un término de veinte (20) días para presentar una solicitud de relevo de sentencia por alegada falta de parte indispensable.

El 22 de agosto de 2016, el señor Gómez presentó un escrito en el cual solicitó intervenir en el pleito por entender que era parte indispensable. En dicho documento también solicitó la nulidad de la "*Sentencia por Estipulación*" emitida en el pleito o, en la alternativa, la paralización de los procedimientos en tanto el *Blue Iguana* y el terreno correspondiente no fueran liberados de la hipoteca a ser ejecutada.¹³

El 6 de septiembre de 2016, LSREF2 se opuso al escrito del señor Gómez y sostuvo: (1) que el señor Gómez no fue ni formó parte de ninguno de los acuerdos suscritos entre FirstBank y los recurridos; (2) que la obligación de FirstBank de liberar el *Blue Iguana* de la hipoteca estaba condicionada a que el señor Rivera agrupara un terreno a la finca hipotecada dentro de un término de noventa (90) días; (3) que mediante la "*Carta de Autorización*" se reconoció que *Blue Iguana* continuaría siendo parte de la garantía hipotecaria.

Ante dichos planteamientos, el Tribunal de Primera Instancia determinó celebrar dos (2) vistas. En la primera de estas, celebrada el 8 de septiembre de 2016, las partes tuvieron la oportunidad de argumentar sus posiciones respecto a las mociones

¹³ Véase *Id.*, págs. 248-256.

antes mencionadas. Posteriormente, el 15 de noviembre de 2016, el foro recurrido celebró una vista evidenciaria con el motivo de dirimir si el señor Gómez era parte indispensable.

Atendidas las posiciones de las partes, el 3 de abril de 2017, el Tribunal de Primera Instancia notificó la "Resolución" recurrida. En la misma determinó que: el 24 de octubre de 2011, y como parte de la sentencia por estipulación, el señor Rivera vendió al señor Gómez la propiedad conocida como Blue Iguana, mediante compraventa, aun cuando no se hubieran cumplido las formalidades de elevar la compraventa a escritura pública; (2) que FirstBank - ahora LSREF2- debía liberar de la hipoteca la propiedad vendida al señor Gómez; (3) que procedía la imposición de \$5,000.00 por concepto de honorarios de abogado contra LSREF2 por este oponerse a la liberación de dicha propiedad.

Inconforme, el 18 de abril de 2017, la parte peticionaria solicitó la reconsideración del dictamen. El señor Gómez se opuso. El 26 de octubre de 2017, el foro de primera instancia declaró "No Ha Lugar" la reconsideración solicitada.

Oportunamente, el peticionario acudió ante esta segunda instancia judicial mediante el presente recurso de *certiorari*. En el mismo, plantea la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el TPI al determinar que procede la intervención del Sr. Nahúm Negrón como parte indispensable.
2. Erró el TPI al determinar que en el presente caso LSREF2 viene obligado a liberar la propiedad llamada Blue Iguana de la hipoteca que la grava y permitir la segregación del terreno correspondiente.

3. Erró el TPI al imponer honorarios de abogado por temeridad al LSREF2 por éste defender sus derechos.

Los recurridos y el señor Gómez también han comparecido. Contamos con la transcripción de las vistas y copia de la evidencia documental. Con el anterior trasfondo procesal y fáctico, procedemos a resolver.

II

A. *La Parte Indispensable*

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, atiende la figura de la parte indispensable en un pleito en marcha, disponiendo que:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada. *Id.*

Una parte indispensable es aquella que “[t]iene tal interés en la cuestión envuelta en la controversia que no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción sin lesionar y afectar radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia.” Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón, 192 DPR 449, 510 (2015); Cirino González v. Adm. Corrección et al., 190 DPR 10, 46 (2014).

Conforme ha establecido nuestra casuística, el aludido precepto se fundamenta en dos axiomas: primero, en la protección constitucional que impide que las personas sean privadas de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley, y segundo, en la necesidad de que se emita un decreto judicial

completo. Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón, supra; Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 DPR 698, 704 (1993).

Por tanto, el interés de esta parte debe ser de tal magnitud que impida la concesión de un remedio sin afectarlo. García Colón et al. v. Sucn. González, 178 DPR 527, 549 (2010). Véase, además, J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., San Juan, Ediciones JTS, 2011, Tomo III, pág. 691. De una parte considerarse como indispensable, se acumulará como demandante o demandado, según proceda.

Es menester señalar que, ante la ausencia de una parte indispensable, los tribunales carecen de jurisdicción para resolver la controversia. Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 223 (2012). Es por ello que, al incidir tal ausencia en la jurisdicción del tribunal, debe desestimarse la acción. *Id.*; Véase también la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Inclusive, la falta de parte indispensable es un argumento que puede traerse en cualquier parte del litigio, incluso en la etapa apelativa. Pérez Rosa v. Morales Rosado, *supra*.

B. La Intervención

La Regla 21.5 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que:

Siempre que un alguacil o alguacila proceda a cumplimentar una orden de ejecución, de embargo o cualquier otra orden contra alguna propiedad mueble o inmueble, y dicha propiedad o cualquier parte de ella, o algún interés en ella, sea reclamada por un tercero, éste tendrá derecho a presentar una demanda de intervención. El procedimiento de intervención relacionado con bienes muebles e inmuebles se regirá por estas reglas. *Id.*

Distinto a la figura de la parte indispensable, sin cuya presencia en el pleito no se puede dictar sentencia, el mecanismo de intervención establecido mediante la Regla 21.5 de Procedimiento Civil, *supra*, se distingue en que este se encuentra disponible a una parte ajena al caso aun luego de dictada la sentencia en el pleito. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 330 (2012). Es pues, un vehículo procesal al alcance de un tercero, extraño al litigio original, para “[s]ometer a la consideración del tribunal una controversia relacionada con un interés o derecho que pretende ostentar sobre la propiedad que en su día se proyecta ejecutar para hacer efectiva la sentencia”.
Id.

Por otro lado, la intervención provista bajo la Regla 21.5 de Procedimiento Civil, *supra*, procede como cuestión de derecho en aquellas situaciones en que un tercero invoque tener un derecho o interés preferencial sobre una propiedad que haya sido objeto de una orden de embargo u otro decreto judicial. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 331.

No obstante, lo anterior amerita una observación importante. Si bien es cierto que el mecanismo de la intervención debe interpretarse liberalmente, ello no significa que toda duda posible deba resolverse a favor del referido mecanismo. Chase Manhattan Bank v. Nesclo, Inc., 111 DPR 767, 770 (1981). Esto es así porque los parámetros para determinar si procede o no el derecho de intervención es uno práctico y no conceptual. R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co., 110 DPR 869 (1981). A estos extremos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha apuntalado:

El criterio a utilizarse es de orden más pragmático. **¿Existe de facto un interés que amerite protección?** ¿Quedaría afectado, como cuestión práctica, tal interés por la ausencia del interventor en el caso? El análisis puede variar de pleito a pleito. En el fondo, la decisión depende del equilibrio a lograrse en la situación específica entre los valores en conflicto: el interés en la economía procesal representada por la solución en un solo pleito de varias cuestiones relacionadas entre sí y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y eternicen innecesariamente. Chase Manhattan Bank v. Nsglo, Inc., supra, pág. 770. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, es necesario enfatizar que el mecanismo de intervención antes discutido está supeditado a que el potencial interventor cumpla con varias formalidades de índole procesal. Así, por ejemplo, en casos como el de autos, se desprende con claridad de la Regla 25.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que quien solicite la intervención deberá presentar una **demanda de intervención** y alegar el supuesto derecho o interés sobre la propiedad objeto del procedimiento de ejecución de sentencia. Si el tribunal, luego de utilizar los criterios reseñados por nuestra casuística, permite la presentación de la demanda de intervención, el interventor se convierte en "parte" para fines de la reclamación o defensa planteada. Véase, Cuevas Segarra, *op cit.*, pág. 427

C. Doctrina General del Contrato y la Transacción Judicial

El Artículo 1042 de nuestro Código Civil dispone que "[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia". 31 LPRA sec. 2992. De este modo en nuestro ordenamiento se reconocen los contratos como fuente de obligaciones. El Código Civil

dispone que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos”. 31 LPRA sec. 2994. Ello significa que “cuando un contrato se perfecciona[,] las obligaciones que se derivan del mismo rigen sobre todas las partes contratantes cogiendo vida propia, no pudiendo ser unilateralmente alteradas”. M.E. García Cárdenas, Derecho de Obligaciones y Contratos, 2da ed., Puerto Rico, MJ Editores, 2017, pág. 20.

El contrato es por tanto aquel “acuerdo entre dos o más partes mediante el cual una o ambas han de dar, hacer o no hacer algo para recibir una contrapartida [...]”. García Cárdenas, *op cit.*, pág. 369. Es norma arraigada en nuestro ordenamiento que para que un contrato sea válido debe contar con, entre otros, tres (3) elementos principales: consentimiento, objeto y causa. El *consentimiento* “[e]s la manifestación de la conformidad de una persona con el acto o contrato que se trate de realizar[...]”. I. Rivera García, Diccionario de Términos Jurídicos, 3ra ed. rev., San Juan, LexisNexis, 2000, pág. 483. El *objeto*, por su parte, es aquella obligación de dar, hacer o no hacer que surge como resultado del contrato. J. Castán Tobeñas, Derecho Común y Foral, 16ta ed., Madrid, Editorial REUS, Tomo III, 1992, pág. 632; J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos, 1ra ed. 3ra Reimp., San Juan, Tomo IV, Vol. II, 2006, pág. 45 (Citas omitidas). Dicho de otro modo, el objeto determina a qué se obligaron las partes. García Cárdenas, *supra*, pág. 438; Véase Castán Tobeñas, *supra*, pág. 632; G. Velázquez, Las Obligaciones Según

el Derecho Puertorriqueño, 1ra ed., Oxford, 1964, pág. 39. La *causa*, por su parte "es el fin jurídico que las partes se proponen a obtener al celebrar una convención o ejecutar un acto". G. Velázquez, *supra*, pág. 44. Es decir, la causa generalmente contesta la interrogante de "¿por qué me obligué?". García Cárdenas, *supra*, pág. 449.

De este modo, concurriendo los elementos antes descritos, así como los elementos de legalidad, validez y carencia de vicios del consentimiento, las partes podrán contratar libremente. Una vez pactado el acuerdo, las partes están obligadas a cumplirlo y asumir las consecuencias que de este se deriven, conforme a la ley, la buena fe y las buenas costumbres. Arts. 1044 y 1221 del Código Civil, 31 LPRC secs. 2994 y 3375; Álvarez v. Rivera, 165 DPR 1 (2005); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 289 (2001) Constructora Bauzá, Inc. v García López, 129 DPR 579, 593 (1991); Cervecería Corona v. Commonwealth Ins., 115 DPR 345, 351 (1984).

Considerado lo anterior, precisa señalar que, una vez iniciado un pleito, las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, pueden poner fin al mismo mediante un contrato transacción judicial. Negrón Rivera y Bonilla, Ex Parte, 120 DPR 62, 74 (1987). Para que un contrato pueda calificarse como tal, es necesaria la concurrencia de, al menos, tres 93) elementos o requisitos: (1) debe existir una controversia o relación jurídica incierta entre dos (2) o más partes; (2) que las partes deseen eliminar la incertidumbre; y (3) que las partes realicen mutuas concesiones con el propósito de eliminar la

incertidumbre. Citibank v. Dependable Insurance Company, Inc., 121 DPR 503, 512-513 (1998).

B. Los Honorarios de Abogado

La condena al pago de honorarios de abogados es una sanción pecuniaria que se le impone al litigante que ha procedido con temeridad o frivolidad en el proceso. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6ta ed., San Juan, Lexisnexis PR Inc., 2017, sec. 4402, pág. 436; Regla 44.1(D) de Procedimiento Civil, *supra*. Dicha cuantía no constituye parte de las costas del pleito y el monto pertenece a la parte vencedora y no a su representación legal. Garriga v. Tribunal Superior, 88 DPR 245, 248 (1963); Sucn. Arroyo v. Mun. de Cabo Rojo, 84 DPR 434, 437-438 (1959); Canals v. Vidal, 56 DPR 457, 461 (1940); Casals v. Rosario, 34 DPR 77 (1925).

Como vimos anteriormente, la temeridad es un elemento esencial para otorgar honorarios de abogado. La imposición de éstos funge como un detente al ejercicio inadecuado de la prerrogativa de solicitar un reclamo o defensa, la cual sirve para disuadir a quien tiene o debió tener constancia de su falta de fundamentos para lograr su pretensión. Nieves Huertas et al. v. ELA II, 189 DPR 698, 702 (2013). La temeridad constituye aquel patrón de conducta que lleva a una de las partes a incurrir en los gastos de un litigio cuya controversia pudo haberse resuelto fuera de los tribunales. Blás v. Hosp. Guadalupe, *supra*, pág. 335; Torres Ortiz v. ELA, 136 DPR 556 (1994); Elba ABM v. UPR, 125 DPR 294, 329 (1990) citando a Fernández v. San Juan Cement, Co., 118 DPR

713, 718-719 (1987). Una parte ha incurrido en temeridad cuando está presente alguna de las siguientes circunstancias: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total; (2) defenderse injustificadamente de la acción en su contra; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que tal sea el único motivo por el cual se opone a las alegaciones del demandante, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la correspondiente cuantía; (4) incurrir en un litigio del cual *prima facie* se desprende su responsabilidad y; (5) negar un hecho cuya veracidad conste. Blás v. Hosp. Guadalupe, supra, págs. 335-336; Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., supra, pág. 719.

Cabe destacar que la determinación con respecto a si una parte a obrado con temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal. Una vez éste determina que se ha incurrido en temeridad, está obligado a imponer, a la parte que así haya actuado, el pago de cierta cantidad de dinero en concepto de honorarios de abogado. A tales efectos, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone:

[...]

(d) *Honorarios de abogado* - En caso de que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado. *Id.*

El antedicho estatuto preceptúa en nuestro esquema procesal la intención de "establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito." SLG Flores-Jiménez v. Colberg, 174 DPR 843, 865 (2008); Blás v. Hosp. Guadalupe, *supra*, pág. 335. De ahí que, como regla general, establecida la concurrencia de tal conducta, la condena de honorarios resulta ser imperativa. Por tanto, el juzgador tendrá que adjudicar el monto correspondiente al grado de temeridad desplegado por el actor, ello mediante el ejercicio de su sano juicio. Para resolver si una parte ha sido temeraria o no, un tribunal puede tomar en consideración la conducta observada por las partes inclusive antes de presentarse la acción judicial, así como antes de que la parte demandada sea emplazada. Raoca Plumbing v. Trans World, 114 DPR 464, 467 (1983). Así, la determinación que en su día emita, solo será objeto de revisión si ha mediado abuso de discreción en el ejercicio de su ministerio. Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P.R., 173 DPR 170, 188 (2008). Respecto a la cuantía de los honorarios de abogado concedida por un foro sentenciador, ha sido norma reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico que dicha partida no será variada en apelación, salvo que la misma resulte excesiva, exigua o constituya un abuso de discreción. Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers, 125 DPR 724, 740 (1990); Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 339, 350 (1989).

III

Esbozado el derecho aplicable al caso de autos, entendemos prudente atender en conjunto los primeros dos señalamientos de error:

A. Erró el TPI al determinar que procede la intervención del Sr. Nahúm Gómez como parte indispensable.

B. Erró el TPI al determinar que en el presente caso LSREF2 viene obligado a liberar la propiedad llamada Blue Iguana de la hipoteca que la grava y permitir la segregación del terreno correspondiente.

En el dictamen recurrido, el Tribunal de Primera Instancia concluyó, sin mayor discusión jurídica, que el señor Gómez era parte indispensable en el pleito de epígrafe. Ello, luego de resolver que este tenía un interés propietario en la porción de la finca denominada como el Blue Iguana. En síntesis, el foro recurrido razonó que el señor Gómez ostentaba un título sobre la referida finca, pues entendió que el negocio de compraventa suscrito entre este y el señor Rivera satisfizo todas las condiciones exigidas por la parte peticionaria.

De entrada, estimamos necesario distinguir el alcance y aplicabilidad entre la figura de la parte indispensable y el mecanismo de la intervención, pues observamos que el foro primario utilizó ambos conceptos de manera indiferenciada.

Según reseñamos, una parte indispensable es aquella que tiene un interés común sin cuya presencia no se puede **adjudicar un caso**. Dicho de otro modo, se trata de aquella parte, ajena a un pleito, sin cuya presencia un tribunal no puede emitir un dictamen, sin que ello implique violar las garantías del debido proceso de ley que le amparan a dicha parte. Es por

tal motivo que, de ocurrir lo anterior, el dictamen carecería de validez.

En el presente caso, la demanda de epígrafe se presentó el 8 de julio 2010, cuando FirstBank, acreedor hipotecario de la parte recurrida, solicitó el pago de unas sumas de dinero adeudadas o, en su defecto, la ejecución de la hipoteca que garantizó el préstamo. La referida hipoteca gravaba la totalidad de una finca cuyo único dueño era el **señor Rivera**. Así las cosas, y sin que nada de lo anterior variara, ambas partes decidieron poner fin al litigio mediante una serie de acuerdos que culminaron en una "Sentencia por Estipulación" emitida por el foro primario el **1 de agosto de 2011**.

Según reconoce el propio señor Gómez, su presencia en el caso de epígrafe no ocurrió sino hasta llegado el **24 de octubre de 2011**, fecha en la que suscribió el contrato de opción de compra que culminó en la alegada compraventa del Blue Iguana el 13 de febrero de 2012. Por tanto, toda vez que este adquirió el alegado interés propietario sobre el Blue Iguana con posterioridad a la sentencia, el foro primario no requería de su presencia para adjudicar el pleito. Por consiguiente, este no fue -ni es- parte indispensable en pleito de autos.

Desde luego, lo anterior no significa que el señor Gómez no tuviera otra vía procesal para exponer sus reclamos, pues, según esbozamos, el mecanismo de la intervención bajo la Regla 21.5, *supra*, podría haber contemplado su situación. Como vimos, dicho mecanismo permite a un tercero, como lo es el señor Gómez, presentar una demanda de intervención para

reclamar su interés sobre un inmueble embargado o en ejecución.

Sin embargo, para que este tipo de intervención proceda como cuestión de derecho, corresponde al interesado demostrar, mediante alegaciones consignadas en una **demanda de intervención**, que tiene un interés *de facto* sobre la propiedad a ser ejecutada que amerita protección. Véase, Chase Manhattan Bank v. Nsglo, Inc., *supra*. En este caso, el señor Gómez solicitó, **mediante una moción**, que se le permitiera intervenir en la etapa de ejecución de sentencia del presente caso. Justificó su petición alegando que era el "dueño" de la porción de terreno donde enclavaba el Blue Iguana y que, según se obligó la parte peticionaria, dicho predio debía ser liberado de la hipoteca a ser ejecutada.

Sin embargo, un análisis detenido de la prueba documental y testimonial que obra en autos revela que no se cumplieron todas las condiciones contenidas en la Carta de Autorización de 20 de octubre de 2011, necesarias para exigir la liberación de la porción de terreno en cuestión. Por consiguiente, el señor Gómez tampoco tenía derecho a intervenir en el pleito, toda vez que su reclamo solo podía ser exigible si, dado el cumplimiento de los recurridos con todas las condiciones suspensivas establecidas para conceder la autorización, este tuviera derecho a exigir el cumplimiento con la obligación de la parte peticionaria. Por el contrario, ante el incumplimiento con las condiciones esenciales, el Sr. Gómez no tenía derecho a que su terreno fuera liberado de la

hipoteca. Esto nos lleva a discutir el segundo planteamiento de error esbozado por los recurridos.

Según narramos, los derechos y obligaciones de las partes en el presente caso se rigen por dos documentos cuya validez no está en disputa: (1) la "Moción Conjunta Solicitando se Dicte Sentencia", donde se recogen las estipulaciones suscritas por las partes que efectivamente pusieron fin al litigio; y (2) la "Carta de Autorización", mediante la cual FirstBank autorizó -y condicionó- los negocios realizados entre el señor Rivera y el señor Gómez. Un estudio integral de estos documentos nos permite concluir que, en síntesis, *FirstBank* -y *LSFREF2*- se obligaron a liberar de la hipoteca los predios del Blue Iguana siempre y cuando el señor Rivera lograra, dentro de un término de **noventa (90) días** cumpliera con:

- (1) **ceder y agrupar** a la finca hipotecada una propiedad de terreno continua de su propiedad de 640.5009 metros cuadrados, denominada Parcela 17-B;
- (2) **segregar y vender** el Blue Iguana por la cantidad de \$150,000.00¹⁴;
- (3) **obtener todos los permisos necesarios** de las entidades correspondientes para la segregación del Blue Iguana y la agrupación de la Parcela 17-B;
- (4) **otorgar todos los documentos necesarios** para llevar a cabo las transacciones antes descritas.

Los recurridos y el señor Gómez nos invitan a confirmar el dictamen emitido por el foro primario porque entienden que los negocios de opción de compra y compraventa que suscribieron cumplieron con los parámetros trazados por la parte peticionaria en la "Carta de Autorización" y se cumplió con el pago del

¹⁴ Conforme a los términos aplicables, el co-recurrido señor Rivera debía suscribir con un tercero un contrato de opción de compraventa por el precio de \$7,500.00. Dicha opción debía ser ejercida dentro del término de noventa (90) días y, de ejercerse la misma, lo pagado por en opción sería abonado el precio de compraventa. Sin embargo, el contrato de compraventa se firmó **pasado el término de noventa días** el 13 de febrero de 2012.

precio de compraventa acordado de \$159,500.00. No obstante, al limitar su discusión a lo anterior, observamos que estos pasan por alto el hecho de que la liberación del Blue Iguana dependía de condiciones adicionales a la otorgación de un contrato de opción de compra y una compraventa. Resultaba indispensable que el señor Rivera **agrupara** a la finca hipotecada otra porción de terreno que le era de su propiedad, a saber, la Parcela 17-B. Esto, con el fin de que la parte peticionaria mantuviera relativamente íntegra la cabida total del inmueble hipotecado y pudiera preservar su garantía hipotecaria. Según surge del testimonio del Licenciado Valderrábano, testigo de los peticionarios y quien estuvo a cargo de redactar la "Carta de Autorización", la necesidad de que el señor Rivera se obligara a realizar dicha agrupación obedecía a que:

Aquí se vislumbraban dos transacciones. O sea, a la vez que se está autorizando una segregación, se requiere una agrupación, ¿ve? **La garantía del banco tiene que quedar inalterada de una forma u otra.**¹⁵

La prueba en autos refleja que el señor Rivera no agrupó la referida parcela dentro del término de noventa (90) autorizado por la parte peticionaria. De hecho, al momento de la celebración de la vista evidenciaria, lo que ocurrió a más de **cuatro (4) años** de otorgada la "Carta de Autorización", este aún no había culminado dicha gestión. Igual sucedió con su obligación de segregar el terreno del Blue Iguana. Así lo reconoció el señor Rivera durante su conainterrogatorio:

¹⁵ Apéndice del *Certiorari*, pág. 346. Énfasis nuestro.

P. Esa autorización para segregar y vender el Blue Iguana, ¿estaba sujeta a todos los términos y condiciones de esa carta?

R. Sí, por supuesto

P. ¿Una de esas condiciones era que usted iba a reagrupar una propiedad a favor de FirstBank?

R. Sí

P. ¿Correcto?

R. Correcto

P. ¿Eso se hizo?

Lcdo. Barrera: Su señoría, tenemos objeción porque no es parte del asunto que estamos aquí en el día de hoy dilucidando, que es la cuestión relacionada a los pagos.

Juez: No ha lugar. Haga la pregunta.

P. ¿Usted agrupó esa propiedad?

R. ¿Cuál es la pregunta?

P Vamos al inciso (1) de esa carta. ¿Usted agrupó la propiedad de tamaño seiscientos cuarenta punto cinco mil nove--?

R. Se comenzaron las gestiones, pero no se han terminado.

P. ¿No se ha agrupado?

R. No se han terminado las transacciones, ni de la segregación, ni de la agrupación?¹⁶

Por tanto, aun si aceptáramos la proposición de la parte recurrida y el señor Gómez, a los efectos de que los contratos que suscribieron cumplieron con todas los parámetros aplicables, resulta forzoso concluir que el señor Rivera incumplió con el resto de las obligaciones pactadas. El acreedor hipotecario fue claro al condicionar la autorización. Nunca se completó la segregación y la agrupación que hubiese permitido entonces elevar a escritura pública la segregación y venta de Blue Iguana con la liberación

¹⁶ *Id.*, págs. 518-519.

de la hipoteca. Como resultado del incumplimiento, la parte peticionaria no está en la obligación de liberar al *Blue Iguana* de la hipoteca que pretende ejecutar. Siendo así, entendemos que se cometió el error señalado, por lo que procede la revocación del dictamen recurrido. Asimismo, dejamos sin efecto la imposición de honorarios de abogado ordenada por el foro recurrido.

IV

Por los fundamentos antes expresados, se expide el auto de *certiorari*, se revoca la "Resolución" emitida por el Tribunal de Primera Instancia y se ordena la continuación de los procedimientos de ejecución de sentencia de conformidad con lo aquí expresado.

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