

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VIII

THE BANK OF NOVA
SCOTIA
Peticionario

V.

BRIGHTON COUNTRY
CLUB AT DORADO,
INC.; BRIGHTON
HOMES CARIBBEAN,
INC.; LP
DEVELOPMENT, INC.;
LOUIS OSCAR
GONZÁLEZ NÚÑEZ

Recurridos

KLCE201800221

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

Caso Núm.:
D AC2013-0600

Sobre:
Pronunciamiento de
Sentencia por
Consentimiento (Regla
35.4 P.C.)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Colom García, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2018.

Comparece ante este Tribunal mediante recurso de certiorari “The Bank of Nova Scotia” (en adelante el peticionario) solicitando que revoquemos la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI o foro recurrido) el 13 de diciembre de 2017, notificada el 19 de diciembre de 2017. El TPI resolvió que el remanente o sobrante de \$4,859,706.00 debía ser distribuido a razón de 60% para el demandante-peticionario, equivalente a \$2,915,823.60; y el 40% para la parte demandada-recurrida, equivalente a \$1,943,882.40. Sin embargo, ordenó a la parte peticionaria que devolviera al recurrido la suma de \$2,915,823.60 más los intereses correspondientes. Por los fundamentos que exponemos más adelante, se expide el auto de certiorari solicitado y se modifica la Resolución emitida el 13 de diciembre de 2017.

I.

Habiendo sido el caso que nos ocupa uno previamente atendido por un panel hermano de este Tribunal en el KLCE201501265, hacemos referencia a los hechos esbozados en la Sentencia¹ dictada el 21 de octubre de 2015²:

El 4 de octubre de 2001, la parte peticionaria suscribió un contrato de préstamo de construcción con la entidad Scotia Bank de Puerto Rico. Mediante el mismo, ésta última le proveyó el financiamiento interino para el desarrollo de un proyecto residencial en el municipio de Dorado, por un monto agregado de \$27,928,411.00, con una suma máxima de \$14,800,000.00 de desembolso. Con posterioridad, el convenio en cuestión se enmendó para aumentar las referidas partidas a \$32,758,974.00 y \$22,807,641.00, respectivamente. Como garantía del cumplimiento de la obligación prestataria en controversia, la parte peticionaria constituyó tres (3) hipotecas sobre las fincas número 10284 (Finca I), 16603 (Finca II) y 14164 (Finca III). Del mismo modo, la peticionaria Brighton Homes Caribbean, Inc. y el peticionario Louis O. González Núñez, suscribieron unas garantías personales, continuas, e ilimitadas a favor de la entidad prestataria. El 17 de diciembre de 2009, Scotia Bank, acreedor original del préstamo, cedió a la parte aquí recurrida todos los derechos y garantías relativos al mismo. De esta forma, The Bank of Nova Scotia advino a ser el tenedor de los pagarés hipotecarios pertinentes a las garantías de la obligación que nos ocupa.

El 30 de enero de 2013, las aquí comparecientes suscribieron una *Petición Conjunta Jurada de Pronunciamiento de Sentencia por Consentimiento al Amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, según Enmendada; Y Solicitud de Ejecución de Sentencia*. En el antedicho documento, efectuaron una relación de los términos del contrato en cuestión, así como una descripción específica de las garantías pertinentes. Por igual, expresamente hicieron constar que, a la referida fecha, **la parte peticionaria adeudaba a la recurrida una suma total de \$22,240,294.01, desglosada como sigue: \$21,572,356.32 por concepto de principal; \$646,365.33 de intereses, y \$21,572.36 por razón de honorarios de abogado pactados**. Así, solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que, dado a que la peticionaria no cumplió con saldar el importe adeudado pertinente, procediera a ordenar la venta pública de los inmuebles hipotecados, todo a los efectos de proveer para que la recurrida pudiera obtener su acreencia. Igualmente, requirieron que, para atender el asunto relativo a la existencia de alguna deficiencia en el pago, ello **luego de la subasta de las propiedades**, se atendiera el contenido de un acuerdo privado entre ellas habido.

¹ Véase págs. 412 a 419 del Apéndice XVII de la parte peticionaria.

² Sentencia Notificada a las partes el 2 de noviembre de 2015.

En cuanto al acuerdo de referencia, denominado Agreement, (Acuerdo Privado), el mismo también fue suscrito por las comparecientes el 30 de diciembre de 2013. En este pliego ratificaron que, a la referida fecha, la parte peticionaria adeudaba el total antes indicado. Pertinente a lo que nos ocupa, en dicho contrato hicieron constar que la entidad aquí recurrida [ahora peticionaria] había aceptado recibir la cantidad de \$16,000,000.00, ello como el valor de las unidades de viviendas vendidas, para ser acreditado al monto principal adeudado. Al respecto, expresamente establecieron la siguiente cláusula:

[...]

2. BNS has agreed to accept the amount on \$16,000,000.00 as the value of the already sold residential units of the Project.

3. Upon crediting the value of the units sold, Borrower and Guarantors will still owe BNS approximately the sum of \$7,328,097.00.

[...].

Igualmente, y respecto a la ejecución de las garantías aquí en controversia, las comparecientes pactaron como parte del pago de la deuda en disputa, la obligación de la parte peticionaria de transferir a la recurrida la titularidad de un cuarto inmueble (Finca 10695) libre de gravámenes. De la misma forma, pactaron que, previo a tener lugar la venta pública de las Fincas I, II y III, la parte peticionaria [aquí recurrida] gestionaría la venta privada de las mismas. **Ahora bien, en el documento en cuestión, expresamente convinieron que, de tener lugar la venta pública de las propiedades, y de obtenerse en la misma una suma mayor a \$6,000,000.00, además de cancelarse las garantías personales constituidas a favor de la entidad recurrida, el remanente correspondiente habría de adjudicarse entre esta y la parte peticionaria en un sesenta (60) y cuarenta por ciento (40%), respectivamente.**

Tras acoger la petición conjunta sometida a su escrutinio, el 19 de abril de 2013, con notificación del 30 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia emitió la correspondiente Sentencia. En virtud de la misma, determinó que la parte peticionaria venía llamada a satisfacer a la recurrida un total de \$22,240,294.01, por lo que ordenó la venta en pública subasta de los tres (3) inmuebles hipotecados, todo por un tipo mínimo de \$18,700,00.00, \$2,100,00.00 y \$1,400,000.00 cada uno. El foro sentenciador resolvió que, una vez cumplido lo anterior, las garantías personales constituidas por los peticionarios Louis O. González Núñez y Brighton Homes Caribbean, Inc., quedaban canceladas automáticamente. No obstante, expresó que las partes estaban obligadas a cumplir con los términos del acuerdo privado entre ellas suscritas relativo “a la deficiencia entre la suma adeudada y el valor [obtenido] de la venta en pública subasta de las propiedades hipotecadas”.

La venta en pública subasta de las Fincas I, II y III tuvo lugar de conformidad con las exigencias legales pertinentes. Como resultado, la entidad aquí recurrida se adjudicó la titularidad de las mismas por las respectivas sumas de \$9,350,000.00, \$1,050,000.00 y \$700,000.00, para un total de \$11,100,000.00. Así las cosas, el 28 de julio de 2014, ésta circuló una misiva a la parte peticionaria mediante la cual le requirió el pago de la deficiencia correspondiente entre la deuda y el valor obtenido. Al respecto, le indicó que, dado a haber incumplido con los términos y condiciones establecidos en el Acuerdo Privado entre ellas suscrito, venía en la obligación de satisfacerle un remanente de \$11,140,294.01. En específico, le expresó que había inobservado su deber de cancelar los gravámenes de la finca cedida en dación en pago, así como también el efectuar y notificar las gestiones para promover la venta privada de los inmuebles, previo a ser subastados.

En respuesta, el 18 de agosto de 2014, la parte peticionaria [ahora recurrida] presentó una Moción Urgente Solicitando que la Parte Demandante The Bank of Nova Scotia Deposite la Cantidad de \$4,859,706.00 a Favor de las Partes Demandadas por Concepto de Reembolso por Cobro de Cuantías en Exceso a lo Adeudado. En el referido pliego, alegó que, de conformidad con los términos del Acuerdo Privado aquí en controversia, la parte recurrida expresamente aceptó recibir, del valor de las unidades vendidas, la cantidad de \$16,000,000.00, a fin de acreditarla al balance de la deuda en controversia. En apoyo a su reclamo, expresó que, como resultado de la venta pública de los tres (3) inmuebles en cuestión, esta se adjudicó un total de \$11,100,000.00, monto que sumado a los \$16,000,000.00 alegadamente ya desembolsados, excedía el principal adeudado resuelto mediante la sentencia por estipulación. De este modo, la parte peticionaria solicitó al tribunal que ordenara a la recurrida devolverle la suma de \$4,859,706.00 por concepto de excedente.

Como resultado de lo anterior, el 3 de octubre de 2014, la entidad recurrida [aquí peticionario] presentó una Oposición a Moción Urgente. En particular, adujo que las alegaciones de la parte peticionaria [ahora recurrida] constituían una interpretación errónea del Acuerdo Privado. En principio, afirmó que, contrario a los planteamientos de la parte peticionaria, el supuesto crédito de \$16,000,000.00 era inexistente, toda vez que, según sostuvo, la deuda de \$22,240,294.01 ya reflejaba el descuento correspondiente a la venta de las unidades residenciales. A su vez, indicó que las mutuas concesiones pactadas en el Acuerdo Privado, estaban sujetas al cabal cumplimiento de las respectivas obligaciones de las partes, por lo que, habiendo incumplido la parte peticionaria [aquí recurrida] con sus deberes, los términos allí consignados no producían efecto legal alguno en su beneficio. Particularmente, la recurrida hizo referencia a que la parte peticionaria [ahora recurrida] no gestionó la venta de los inmuebles en cuestión previo a ser ejecutados, así como tampoco canceló los gravámenes relacionados a la propiedad ofrecida en dación en pago. De este modo, sostuvo que

no estaba obligada a acreditar los \$16,000,000.00 en disputa, toda vez que los mismos, según su interpretación, no constituyeron parte del “monto real obtenido por [la (peticionaria)] del importe de las ventas de las unidades residenciales del proyecto”. Así, al amparo de dichas alegaciones, indicó que procedía que la parte peticionaria [ahora recurrida] satisficiera la deficiencia resultante entre la totalidad de la deuda en cuestión y el importe obtenido en la venta pública de las propiedades hipotecadas, ello para un total de \$11,140,294.01. En la alternativa, solicitó al tribunal primario que proveyera para que la parte peticionaria [aquí recurrida] entregara la Finca Número 10695 libre de gravámenes, o su valor según acordado.

Examinadas las referidas peticiones, el 20 de octubre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Orden mediante la cual denegó la moción urgente promovida por la parte peticionaria [ahora recurrida], y proveyó para lo requerido por la recurrida [aquí peticionaria]. Así pues, acogió el planteamiento respecto a la existencia de un balance al descubierto de \$11,140,294.01 a su favor, y ordenó su completo e inmediato saldo. En desacuerdo, la parte peticionaria presentó una Moción de Reconsideración. Posteriormente, y aún pendiente de adjudicación la reconsideración, el 17 de diciembre de 2014, la parte peticionaria [ahora recurrida] compareció ante el tribunal primario, esta vez mediante una Moción Urgente Solicitando Vista Argumentativa en el Presente Caso. En la misma, urgió al foro sentenciador a efectuar una audiencia que permitiera entender sobre la existencia o, no, del alegado crédito de los \$16,000,000.00 y, por ende, del remanente cuya devolución requirió, todo a la luz de los términos del Acuerdo Privado en controversia. El 19 de mayo de 2015, con notificación del 5 de agosto de 2015, el tribunal declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración promovida por la parte peticionaria [aquí recurrida]. Nada expresó, el foro a quo, en cuanto a la solicitud sobre celebración de vista argumentativa. (Énfasis nuestro).

Inconforme con lo resuelto, el 4 de septiembre de 2015, la parte recurrida compareció ante este Tribunal en el KLCE201501265 mediante recurso de certiorari. Expedido el recurso, el Tribunal dictó sentencia el 21 de octubre de 2015, concluyendo que existe un conflicto de hermenéutica contractual que amerita la intervención judicial correspondiente. Indicó que ambas partes exponían creencias distintas de la ejecución de los derechos contenidos en el pacto privado en controversia. Además, señaló que existía un pronunciamiento judicial que se distanciaba de la voluntad de los comparecientes. Por consiguiente, revocó la

resolución recurrida y ordenó la celebración de una vista para que se pudieran dirimir los argumentos de las partes y lograr una adjudicación justa y correcta de la controversia.

Al no estar de acuerdo con la Sentencia, el 17 de noviembre de 2015, el peticionario³ presentó Moción de Reconsideración, alegando que no tiene obligación de reembolsarle suma alguna al aquí recurrido y que el TPI actuó correctamente al denegar el reclamo. Examinada la referida solicitud, el Tribunal la declaró sin lugar, por no ser convincentes los argumentos para variar su Sentencia.

A tenor con lo ordenado por este Tribunal en el KLCE201501265, y a solicitud de señalamiento de vista, presentada por el recurrido, el TPI dictó Orden señalando vista argumentativa para el 22 de noviembre de 2016.

Celebrada la vista y analizados los argumentos de las partes, el TPI procedió a interpretar el contrato de transacción suscrito. Al respecto, aclaró que el crédito o abono de \$16,000,000.00 no estaba supeditado al cabal cumplimiento de los demandados con las obligaciones asumidas en el acuerdo. Enfatizó que no hubo tal condición para que se acreditara el abono a la deuda. En cambio, concluyó que existe un remanente o sobrante de \$4,859,706.00, que según el acuerdo otorgado por las partes se dividiría a razón de 60% para el peticionario y 40% para la parte recurrida.

Al prevalecer el acuerdo entre las partes, sobre el cual se dictó sentencia por consentimiento al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 35.4, no se puede sustituir el criterio de las partes según estipulado. Por tal razón, resolvió que el remanente sobrante según los términos expresos en el acuerdo sería distribuido de la siguiente manera: 1) 60% para el demandante

³ En ese momento demandante-recurrido.

BNS, equivalente a \$2,915,823.60; y 2) 40% para la parte demandada, equivalente a \$1,943,882.40. Por otro lado, ordenó al peticionario a devolver al recurrido la suma de \$2,915,823.60 más los intereses correspondientes.

Inconforme con la referida determinación, el peticionario presentó “Moción de Reconsideración” solicitando al tribunal que reconsiderara y dejara sin efecto la Resolución del 13 de diciembre de 2017. Ante la moción presentada por la parte peticionaria, el Tribunal emitió Resolución declarándola no ha lugar, el 10 de enero de 2018.⁴ Al continuar insatisfecho con la determinación del Tribunal de Primera Instancia, el 16 de febrero de 2018, el peticionario acudió ante nosotros, mediante petición de certiorari, señalando como error lo siguiente:

Erró el TPI al determinar que existe un sobrante a favor de la parte demandada-recurrida e imponerle una obligación de pago a BNS.

II.

A. Contratos

Reiteradamente se ha resuelto que “*el ordenamiento contractual en nuestra jurisdicción está enmarcado dentro del principio de autonomía contractual, es decir, que las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público*”. Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, 199 DPR __ (2018), 2018 TSPR 21; Oriental Bank v. Perapi, 192 DPR 7, 15 (2014) Torres v. Torres et al., 179 DPR 481, 493 (2010); Art. 1207 del Código Civil, 31 LPR sec. 3372. Asimismo, el Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPR sec. 2994, establece el principio general de que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y

⁴ Notificada el 19 de enero de 2018.

deben cumplirse según lo contratado. A tal efecto, el Artículo 1233 del Código Civil [31 LPRA sec. 3471] dispone que "[s]i 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. [...]". Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al, 186 DPR 713,752 (2012).

Por tanto, los tribunales de justicia no deben 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. Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes, 181 DPR 835, 852 (2011) Op. de conformidad; Oriental Financiera v. Nieves, 172 DPR 462, 471 (2007); De Jesús González v. A.C., 148 DPR 255, 271 (1999).

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo 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, 31 L.P.R.A. sec. 3375. El Tribunal Supremo en el caso de BPPR v. Sucesión Talavera y Otros, 174 DPR 686, 695 (2008), resaltó lo siguiente:

“Es importante destacar que la buena fe contractual no se manifiesta tan sólo al comienzo del contrato o en la fase negocial, sino que está presente mientras dure la relación contractual. Asimismo, las partes ‘deben adoptar un comportamiento leal en toda fase previa a la constitución de tales relaciones... [y] deben también comportarse lealmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos.’ (citas omitidas)”.

B. Contrato de Transacción

Un contrato de transacción es aquel en el que las partes, mediante concesiones recíprocas, evitan la provocación de un pleito o ponen fin al que ya había comenzado. Art. 1709 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4821; Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, *supra*; Negrón Vélez v. A.C.T., 196 DPR 489, 504 (2016).

Los elementos que constituyen este tipo de contrato lo son: (1) una relación jurídica incierta y litigiosa; (2) la intención de los

contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable, y (3) las recíprocas concesiones de las partes. Art. 1709 del Código Civil, *supra*; Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, *supra*; Fonseca v. Hosp. HIMA, 184 DPR 281 (2012).

Ahora bien, existen dos tipos de contratos transaccionales: los judiciales y los extrajudiciales. Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, *supra*. Igualmente, en el caso antes citado el Tribunal Supremo estableció lo siguiente:

[c]uando las partes alcanzan un acuerdo que elimina la controversia antes de comenzar un pleito, o luego de comenzado el litigio, pero sin intervención del tribunal -- y, por ende, se desiste de la causa de acción, -- estamos ante un acuerdo extrajudicial. *Sin embargo, si luego de iniciado el pleito, las partes acuerdan eliminar la disputa y solicitan incorporar el acuerdo al proceso judicial, se trata de un contrato de transacción judicial que tiene el efecto de culminar el pleito.* (Énfasis nuestro). Véase, además, Negrón Vélez v. A.C.T., *supra*, en la pág. 505; Mun. San Juan v. Prof. Research, 171 DPR 219, 239 (2007).

Cuando se interpretan los contratos de transacción “[...] *son de aplicación las normas generales sobre interpretación de contratos antes mencionados, siempre y cuando no sean incompatibles con el acuerdo entre las partes*”. Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, *supra*. Nos resulta importante mencionar aquí que, en cuanto a un contrato de transacción, las disposiciones contenidas en el Art. 1714 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4826, son claras al disponer que se “*impide interpretar, en ausencia de clara expresión al efecto, que el contrato de transacción incluye materias totalmente distintas y ajenas a la controversia que motivó la transacción*”. *Id.*; Véase, además, Blas v. Hospital Guadalupe, 167 DPR 439, 449 (2006). Los contratos de transacción deben interpretarse de forma restrictiva. Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, *supra*; Rodríguez et al. v. Hospital et al., 186 DPR 889, 904 (2012). Ello, pues, particularmente, las transacciones judiciales “están

matizadas por... mutuos sacrificios de régimen excepcional en algunos aspectos [y, por lo] tanto, no deben interpretarse con extensión, sino restrictivamente". *Id.*; *Lopez Tristani v. Maldonado Carrero*, 168 DPR 838 (2006). Por consiguiente, para auscultar cuáles son los efectos de un contrato de transacción, es necesario establecer primero qué fue lo que se pactó. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, *supra*; *US Fire Insurance v. A.E.E.*, 174 DPR 846, 855 (2008).

El Artículo 1715 del Código Civil, 31 LPR sec. 4827 establece que “[l]a transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial”. Reiteradamente el Tribunal Supremo ha resuelto “que una estipulación suscrita por las partes y aceptada por el tribunal, que finaliza un pleito o [...] un incidente dentro del pleito, [...] constituye un contrato de transacción que las obliga”. *Betancourt González v. Pastrana Santiago*, 199 DPR __ (2018), 2018 TSPR 68. Esto significa que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, y no pueden volver nuevamente sobre éstos. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 872 (1995). De no ser así "perdería la transacción su razón de ser y existir”. *Citibank v. Dependable Ins. Co.*, 121 DPR 503, 516 (1988).

C. Recurso de Certiorari

Las decisiones interlocutorias, distinto a las sentencias, son revisables ante el Tribunal de Apelaciones mediante recurso de certiorari. El auto de certiorari es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016). El Tribunal de Apelaciones tiene la facultad para expedir el auto de certiorari de manera discrecional, por tratarse de

ordinario de asuntos interlocutorios. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento Tribunal de Apelaciones, [4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40], enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty 175 DPR 83, 96-97 (2008). Los criterios a considerar son los siguientes:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

La Regla antes mencionada le impone a este Tribunal que ejerza su discreción y evalúe si alguno de los criterios contenidos en ella está presente en el caso ante su consideración. De no estar presente ninguno de ellos, procede que este Tribunal no expida el auto solicitado y que se sostenga el dictamen del Foro de Instancia, de manera que se continúen los procedimientos del caso.

III.

En el caso que nos ocupa, el peticionario señala que erró el TPI al determinar que existe un sobrante a favor de la parte demandada-recurrida y en imponerle una obligación de pago. Sin embargo, es suficiente una lectura de la Resolución dictada el 13 de diciembre de 2017, para estar claro que se logró una adjudicación justa y correcta de la causa en cuestión. Luego del TPI celebrar la vista ordenada por este Tribunal en el KLCE201501265 y de

analizar los argumentos de las partes y el derecho aplicable, interpretó el contrato de transacción suscrito.

Recordamos a las partes que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse según lo contratado.⁵ Primeramente, fue estipulado el 30 de enero de 2013 en la “*Petición conjunta jurada de pronunciamiento de sentencia por consentimiento al amparo de la regla 35.4 de procedimiento civil, según enmendada; y solicitud de ejecución de sentencia*”⁶, y acogido por el Tribunal en la sentencia dictada el 19 de abril de 2013, que el total adeudado por la recurrida ascendía a la cantidad de \$22,240,294.01. La referida suma fue desglosada de la siguiente manera:

- 1) \$21,572,356.32 por concepto de principal.
- 2) \$646,365.33 por concepto de intereses acumulándose conforme a lo pactado por las partes hasta su total y completo pago.
- 3) \$21,572.36 por concepto de honorarios de abogado pactados.

Según juramentado por las partes en la petición conjunta, inciso (iii)⁷ del juramento, estipularon y citamos que:

[...]

(iii) se faculta a The Bank of Nova Scotia, parte demandante, a solicitar órdenes y mandamientos de ejecución adicionales en contra de la parte demandada para el caso en que la parte demandada incumpla con el Acuerdo privado [...] suscrito entre las partes **para atender la deficiencia entre la suma total adeudada y el valor o importe que se obtenga de la venta en pública subasta de las Propiedades Hipotecadas I, II, y III descritas en la Petición Conjunta Jurada;**

[...] (Énfasis nuestro).

Los términos de la estipulación efectuada por las partes son claros y no dejan duda sobre cuál era la intención de las partes contratantes, por lo que al igual que el TPI este Tribunal se basa en el sentido literal de sus cláusulas. Estamos ante un contrato de transacción judicial con el propósito de poner fin al pleito. En el

⁵ Art. 1044 del Código Civil, *supra*.

⁶ Véase Apéndice III, pág. 21 de la parte peticionaria.

⁷ Véase Apéndice III, Pág. 31 de la parte peticionaria.

referido contrato de transacción judicial, las partes incluyeron entre las cláusulas que se incorporara a la sentencia un acuerdo privado realizado para atender la deficiencia entre la suma adeudada y el valor o importe que se obtenga de la venta en pública subasta de las propiedades hipotecadas.⁸ En la página dos del acuerdo privado el peticionario acordó aceptar la suma de \$16,000,000.00 del valor de las unidades de vivienda ya vendidas como abono de la deuda.⁹ Examinado el acuerdo, no se desprende condición u obligación específica para acreditar a la deuda principal los \$16,000,000.00 de las propiedades vendidas.

Acreditada la referida suma, las partes establecieron que la deuda pendiente con el peticionario sería por la cantidad aproximada de \$7,328,097.00.¹⁰ Por tanto, conforme estipulado por las partes y acogido por la sentencia dictada al respecto, la deficiencia en el balance adeudado por el incumplimiento del recurrido, sería completada mediante la ejecución y venta en pública subasta de las siguientes fincas: Finca I (10284), Finca II (14164), Finca III (16603). A su vez, en cuanto a la venta de las Fincas I, II y III, antes señaladas, las partes estipularon lo siguiente:

In the event than Collateral Properties I, II y III are sold for an amount greater than \$6,000,000.00 within the Stipulate Period, the excess of said amount will be divided as follows: 60% in favor of BNS and 40 % in favor of the Borrower. If the Collateral Properties I, II, and III are sold for less than \$5,000,000.00, the difference would be covered by the guarantees to be executed simultaneously with this Agreement, by Mr. Louis González Núñez and Brighten Homes Caribbean, Inc.

De acuerdo con lo antes expuesto, de venderse las propiedades por menos de \$5,000,000.00 se cubriría la diferencia con las garantías acordadas por el Sr. González Núñez y Brighten Homse Carribbean, Inc. No obstante, surge del expediente que, el 5

⁸ Véase Apéndice III, pág. 26 de la parte peticionaria.

⁹ Véase inciso (2) del Acuerdo Privado, Apéndice VIII, pág. 306, de la parte peticionaria.

¹⁰ *Id.*

de noviembre de 2013, por medio de venta en pública subasta, las fincas II (14164) y III (16603) fueron vendidas por las cantidades de \$700,000.00 y \$1,050,000.00 respectivamente.¹¹ Igualmente, el 11 de junio de 2014, se realizó la venta de la Finca I (10284) por la suma de \$9,350,000.00.¹² A esos efectos, el peticionario se adjudicó la titularidad de los inmuebles vendidos en pública subasta los cuales daban un total de \$11,100,000.00. Habiendo excedido la venta en pública subasta la suma de \$5,000,000.00, no entraremos a discutir lo referente a la finca (10695) aludida por el peticionario en el recurso ante nuestra consideración.

Por otro lado, sumados los \$16,000,000.00 estipulados por las partes como acreditados a la deuda, con los \$11,100,000.00 adjudicados por la venta de las fincas en pública subasta, resulta un total de \$27,100,000.00 a favor del peticionario. Como indicáramos anteriormente la suma adeudada y estipulada por las partes era por la cantidad de \$22,240,294.01. Por consiguiente, la cantidad obtenida por el peticionario es una en exceso a lo estipulado por las partes como adeudado. En consecuencia, restado lo adjudicado, con el balance adeudado, existe un remanente o sobrante de \$4,859,706.00. Según determinado en la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia el 19 de abril de 2013, “[d]e quedar algún remanente luego de pagarse la suma antes mencionada, este deberá ser depositado en la Secretaría de este Tribunal para ser entregado a la parte demandada, previa solicitud y orden del tribunal”.¹³ No obstante, conforme mencionáramos anteriormente las partes estipularon en el acuerdo privado que si la venta de las fincas I, II y III era mayor de \$6,000,000.00 el exceso

¹¹ Véase Apéndice V, págs. 267-270 de la parte peticionaria.

¹² Id. a la pág. 277-279.

¹³ Véase Apéndice IV, pág. 261 de la parte peticionaria.

seria dividido a razón de 60% para el peticionario y 40% para el recurrido.

La controversia en cuestión terminó cuando las partes suscribieron la petición conjunta jurada, la cual fue acogida por el tribunal. Según establecido en el Artículo 1715 del Código Civil, *supra*, la transacción tiene para las partes autoridad de cosa juzgada. Por tal razón, los tribunales de justicia no debemos relevar a las partes de cumplir con lo que se obligaron a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno. A su vez, de acuerdo con lo indicado por el Tribunal de Primera Instancia *“al prevalecer el acuerdo entre las partes, sobre el cual se dictó sentencia por consentimiento al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 35.4, no se puede sustituir el criterio de las partes según estipulado”*.

Por lo anterior, concluimos que actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al aplicar los términos expresados en el acuerdo y concluir que el remanente o sobrante de \$4,859,706.00 debía ser distribuido a razón de: 60% para el peticionario equivalente a \$2,915,823.60; y 40% al recurrido equivalente a \$1,943,882.40. Dicho pronunciamiento judicial valida la voluntad de los comparecientes al constituir lo expresamente pactado en su contrato de transacción judicial. De otro lado, pretendemos corregir de la Resolución recurrida un mero error de forma en donde el Tribunal de Primera Instancia, ordenó al peticionario a pagar la suma de \$2,915,823.60 más los intereses correspondientes, cuando este es el remanente que le corresponde según previamente indicado. En ese sentido, se modifica la Resolución recurrida, para que la misma disponga de la siguiente manera:

En mérito de lo expuesto precedentemente, resolvemos que el remanente o sobrante de \$4,859,706.00 debe ser distribuido a razón de: 60% para el demandante BNS, equivalente a \$2,915,823.60; y 40% para la parte demandada, equivalente a

\$1,943,882.40. Consecuentemente se ordena a la parte The Bank of Nova Scotia a devolver a la parte demandada la suma de \$1,943,882.40 más los intereses correspondientes.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de certiorari y modificamos la Resolución del Tribunal de Primera Instancia.

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