

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

COOPERATIVA DE  
AHORRO Y CREDITO  
DE AGUADA

Apelada

v.

COASTAL & MARINE  
GROUP, INC.

Apelante

KLAN201900230

*Apelación*  
Procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de Aguada

Caso Núm.:  
ABC1201800070

Sobre:  
DESAHUCIO POR  
FALTA DE PAGO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Rivera Marchand, y el Juez Adames Soto

Gómez Cordova, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 7 de mayo de 2019.

Comparece ante nosotros Coastal Marine Group, Inc. (Coastal) y nos solicita que revoquemos la *Minuta-Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada (foro primario o Instancia) el 25 de enero de 2019.<sup>1</sup> En la referida determinación, el foro primario ordenó a Coastal a desalojar un inmueble que ocupaba como arrendatario, propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada (Cooperativa).

Por tratarse el asunto de una resolución de naturaleza interlocutoria, se acoge el presente recurso como un *certiorari* por ser el vehículo procesal adecuado para su revisión.

**I.**

El 25 de enero de 2018 la Cooperativa presentó *Demanda* sobre desahucio y cobro de dinero en contra de Coastal. En síntesis, alegó que las partes de epígrafe habían suscrito un contrato de arrendamiento con opción a compra que vencía el 30 de junio de 2017.<sup>2</sup> Mediante dicho contrato, la Cooperativa arrendó a Coastal una propiedad ubicada en Aguada. Debido a que Coastal había incumplido con el pago del canon de

<sup>1</sup> La resolución fue notificada el 28 de enero de 2019.

<sup>2</sup> El contrato de arrendamiento con opción a compra fue suscrito el 24 de junio de 2015.

arrendamiento desde el mes de marzo de 2017, deuda que ascendía a la cantidad de \$27,500, más el seis por ciento anual, la Cooperativa solicitó que se ordenara a Coastal a desalojar la propiedad.

El foro primario celebró una vista el 7 de febrero de 2018 y concedió un término a Coastal para contestar la demanda.<sup>3</sup> Coastal contestó la demanda e incluyó una reconvención.<sup>4</sup> En resumen, sostuvo que le había notificado a la Cooperativa que ejercería la opción para comprar la propiedad dentro del término provisto en el contrato, pero la Cooperativa no lo había permitido, toda vez que no había hecho las gestiones pertinentes para corregir errores en los permisos de la propiedad. Alegó que la Cooperativa tampoco había hecho gestiones ante el seguro para recuperar el dinero que había invertido (aproximadamente \$60,000) para la reparación del inmueble luego del paso del Huracán María. Así las cosas, reclamó la cantidad de \$85,000 por los daños que había sufrido y solicitó que se le ordenara a la Cooperativa a cumplir con el contrato entre las partes. Posteriormente, Coastal enmendó su reconvención para incluir una reclamación en daños alegadamente sufridos por la pérdida de oportunidades de negocio pasadas, presentes y futuras, que estimaba en aproximadamente \$1,500,000.<sup>5</sup>

Luego de varios incidentes procesales<sup>6</sup>, Instancia emitió *Minuta* y una *Sentencia* el 11 de julio de 2018 en la que aceptó varias estipulaciones presentadas por las partes.<sup>7</sup> En cuanto a lo que resulta pertinente, las partes pactaron:

[...]

CUARTO: En aras de finiquitar la reclamación judicial del caso de autos y el caso número ABCI2018000147, la partes demandante-reconvenida y la parte demandada-reconveniente han determinado transigir el caso de autos bajo las siguientes condiciones:

[...]

---

<sup>3</sup> Véase *Minuta* de 7 de febrero de 2018.

<sup>4</sup> Véase *Contestación a Demanda y Reconvención* presentada el 21 de febrero de 2018.

<sup>5</sup> Véase *Contestación Enmendada a Demanda y Reconvención* presentada el 23 de febrero de 2018.

<sup>6</sup> Coastal presentó una demanda sobre hechos relacionados al caso de epígrafe en el caso número ABCI201800147.

<sup>7</sup> La referida sentencia fue notificada el mismo día.

(4) La Cooperativa ha acordado proveerle a la parte demandada-reconveniente hasta el 20 de agosto de 2018, término que podrá ser prorrogado hasta el 31 de agosto para que la parte demandada-reconveniente otorgue la escritura de compraventa de la Propiedad objeto de esta Demanda, la cual se describe en el Registro de la Propiedad de la siguiente manera:

(Descripción Registral omitida)

[...]

(8) La Cooperativa asistirá en todo aquello que sea pertinente y necesario para que la parte demandada-reconveniente pueda comprar la Propiedad objeto del presente desahucio.

(9) La Cooperativa se compromete a suscribir y facilitar toda documentación que tenga a su disposición que sea solicitada por la entidad financiera que la demandada-reconveniente indique que está realizando las gestiones para el financiamiento para la compraventa de la propiedad.

(10) De la parte demandada-reconveniente no poder otorgar la Escritura de Compraventa objeto del presente Desahucio transcurrido el término del 20 de agosto de 2018, sujeto a lo dispuesto en la Cláusula 4 de esta Estipulación, **la parte demandada-reconveniente consiente que este Tribunal dicte Sentencia en su contra ordenando el desahucio y lanzamiento de la parte demandada-reconveniente de la Propiedad, sin más requerimiento ni notificación previa de la Cooperativa.** (Énfasis suplido.)

[...]

(15) De acuerdo con lo anterior, la parte demandante-reconvenida y la demandada-reconveniente por el presente documento desisten sin perjuicio de la presente reclamación, una vez se cumpla con el término del 18 de julio de 2018 conforme la Cláusula 4 de la Estipulación. Del mismo modo, la parte demandada-reconveniente desiste sin perjuicio de la Demanda presentada en el caso ABCI201800147.

[...]

Posteriormente las partes presentaron un *Addendum a Estipulación* con el propósito de enmendar algunas de las cuantías incluidas en la estipulación y el foro primario ordenó su incorporación.<sup>8</sup>

El 2 de noviembre de 2018 compareció ante el foro primario la Cooperativa y alegó que Coastal había incumplido con el inciso 10 de la cláusula número 4 de la estipulación entre las partes, por lo que procedía su lanzamiento de la propiedad según habían consentido en la estipulación.<sup>9</sup> Coastal se opuso a la solicitud y replicó que fue la Cooperativa quien incumplió con los incisos 8 y 9 de la cláusula número 4,

<sup>8</sup> Véase págs. 73-75 del Apéndice de la *Apelación*.

<sup>9</sup> Véase *Moción Solicitando Auto de Posesión y Lanzamiento*.

pues no había enviado a la entidad financiera una documentación que le fue requerida.

Luego de celebrada una vista argumentativa, Instancia emitió la *Minuta Resolución* impugnada y concluyó que ante el incumplimiento con la estipulación entre las partes, estaba obligado a emitir la orden de lanzamiento solicitada por la Cooperativa. El 4 de febrero de 2019, Coastal presentó una moción solicitando que se fijara una fianza, pues entendía que siendo el caso uno de desahucio, la misma era mandatoria para ejercitar su derecho a apelación.<sup>10</sup> Considerando lo anterior, el foro primario emitió (1) una orden en la que declaró Ha Lugar la solicitud y (2) una sentencia enmendada donde hizo constar nuevamente que había aprobado las estipulaciones de las partes e imponiendo una fianza en apelación de \$2,500.<sup>11</sup> A dicha sentencia enmendada, la Cooperativa solicitó reconsideración. Esbozó que las órdenes emitidas eran contrarias a derecho. Afirmó que el lanzamiento ordenado por el foro primario no era el resultado de una sentencia de desahucio sumario, sino del incumplimiento de un contrato de transacción entre las partes.<sup>12</sup> Instancia declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración y Coastal sometió la fianza en apelación.<sup>13</sup>

Coastal compareció ante nosotros el 4 de marzo de 2019 y le imputó a Instancia la comisión del siguiente error:

Erró Instancia al dictar sentencia final en el proceso acogiendo la teoría de una parte sin celebrar una vista evidenciaría y/o declararse sin jurisdicción por razón de que los fines y propósitos del proceso de desahucio ya se habían cumplido.

En su recurso, Coastal indicó que la sentencia apelada y la orden de lanzamiento se habían emitido dentro de un caso de desahucio por falta de

---

<sup>10</sup> Véase *Moción Solicitando se Notifique Minuta-Resolución como la Sentencia Final del Caso y se Fije Fianza en Apelación*.

<sup>11</sup> Véase *Orden y Sentencia Enmendada*, ambas emitidas el 4 de febrero de 2019 y notificada el 11 del mismo mes y año.

<sup>12</sup> Véase *Urgente "Moción en Solicitud de Reconsideración"* presentada el 14 de febrero de 2019.

<sup>13</sup> Véase *Resolución* emitida el 20 de febrero de 2019 y notificada el 25 del mismo mes y año. Véase además la *Moción Sometiendo Fianza para Propósito de Perfeccionar Apelación* presentada por Coastal el 4 de marzo de 2019.

pago que nunca perdió las características sumarias. Alegó que por ello no se celebró un descubrimiento de prueba entre las partes de epígrafe, ni se había celebrado una conferencia con antelación al juicio.

El 12 de marzo de 2019 le concedimos a la Cooperativa un término de treinta días para que presentara su oposición. En cumplimiento, compareció mediante *Alegato de la Parte Apelada* y sostuvo que Instancia había actuado conforme a derecho, toda vez que Coastal había incumplido las estipulaciones existentes entre las partes y el contrato de arrendamiento entre las partes estaba vencido.<sup>14</sup>

Contando con la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de disponer de la controversia.

## II.

### a. *Certiorari*

El *certiorari* es un recurso de carácter discrecional. *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337 (2012); *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). Dicha discreción está delimitada por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, la cual nos faculta para revisar los asuntos bajo las Reglas 56 (remedios provisionales) y 57 (*injunctios*) de Procedimiento Civil, y las denegatorias de una moción de carácter dispositivo. A manera de excepción, podremos revisar asuntos sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, relaciones de familia, casos que revistan interés público o cualquier otro asunto en el cual esperar hasta una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Por otra parte, la Regla 42.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 42.1, establece que una sentencia es un dictamen que adjudica de forma final la controversia entre las partes, mientras que una resolución es un dictamen interlocutorio que resuelve algún incidente dentro del litigio sin adjudicar de manera definitiva la controversia. Véanse, además, *Cortés Pagán v.*

---

<sup>14</sup> El alegato fue presentado el 15 de abril de 2019.

*González Colón*, 184 DPR 807, 812 (2012); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 94 (2008).

Las limitaciones de la Regla 52.1, *supra*, no debe ser extendidas a asuntos post sentencia, toda vez que el *certiorari* es el único recurso disponible en dichas circunstancias. De lo contrario, las partes quedarían sin posibilidad alguna de revisión ante este foro. Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. La citada regla provee los criterios para ejercer nuestra discreción en torno a estos recursos, a saber:

- (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 causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio; y
- (G) si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Al amparo de la precitada Regla, es preciso realizar un análisis y evaluar si a la luz de los criterios en ella enumerados se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto del *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, *supra*, pág. 837. Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder determinar, si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que este se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

#### **b. Contrato de transacción judicial**

El Art. 1213 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3391, define los requisitos de todo contrato como el consentimiento, objeto y causa. Según

el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio, por lo que rige el principio de la autonomía de la voluntad. 31 LPRA sec. 3371. Sin embargo, no hay libertad absoluta en la contratación, ya que los contratantes sólo pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Superado ese cedazo, “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994; *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, Op. de 9 de agosto de 2018, 2018 TSPR 148, 200 DPR \_\_\_\_ (2018). En virtud de lo anterior, cada contratante se obliga “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, 31 LPRA sec. 3375.

En lo aquí pertinente, el contrato de transacción está tipificado en el Art. 1709 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4821. Mediante este contrato, las partes otorgantes llegan a acuerdos para evitar que ocurra un pleito potencial o ponen fin a un litigio ya comenzado entre ellas. *Demeter International Inc. v. Secretario de Hacienda*, 199 DPR 706 (2018); *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 208 (2006). Por tal motivo, aunque no esté acordado expresamente entre las partes, todo contrato de transacción tiene el efecto de cosa juzgada exclusivamente entre esas partes y sobre los asuntos acordados. *Blás v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 447 (2006); Art. 1715 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4827.

Según ha explicado nuestro Tribunal Supremo, para que advenga a la vida un contrato de transacción se requiere: 1) que exista una relación jurídica incierta o litigiosa entre las partes; 2) que las partes tengan la intención de sustituir esa relación incierta o litigiosa por una cierta; y 3) que

las partes se hagan concesiones recíprocas. *Íd.*, pág. 449. Además de estos requisitos, deben concurrir los elementos requeridos para la validez de todo contrato; consentimiento, objeto y causa. Art. 1231 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3452. Este tipo de contratos pueden otorgarse judicial o extrajudicialmente. *Orsini García v. Srio. De Hacienda*, 177 DPR 596 (2009). El segundo se realiza sin la intervención del tribunal, mientras que en el primero las partes consienten a que su acuerdo forme parte del pleito, y se requiere autorización judicial. *Íd.* Cabe señalar que los contratos de transacción deben ser interpretados de forma restrictiva, puesto que “las transacciones judiciales están ‘matizadas por... mutuos sacrificios de régimen excepcional en algunos aspectos”. *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 847(2006). (Cita omitida). Así pues, la transacción solamente comprende lo que ha sido expresado por las partes en el acuerdo, o lo que por inducción necesaria debe reputarse en él comprendido. *Orsini García v. Srio. de Hacienda, supra*, pág. 625; Art. 1714 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4826.

Las estipulaciones judiciales también pueden considerarse como un contrato de transacción judicial, que tienen efecto de cosa juzgada entre las partes. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 904 (2012). Mediante las estipulaciones las partes ponen fin a una acción e incorporan unos acuerdos al proceso judicial en curso. *Betancourt González v. Dwight Pastrana*, Op. de 23 de abril de 2018, 2018 TSPR 68, 200 DPR \_\_\_\_ (2018).<sup>15</sup> Sin embargo, "sólo procederá la vía de apremio cuando se trate de la transacción judicial". *Íd.*

Como mencionamos, para que un contrato de transacción pueda considerarse como una transacción judicial, es preciso que tal acuerdo se someta al conocimiento y aprobación del juzgador para que sea incorporado al pleito. *Rodríguez et al. v. Hospital et al., supra*, págs. 904-905.<sup>16</sup> Según ha indicado el Tribunal Supremo, "[s]e señala que la

---

<sup>15</sup> Citando a *Nater v. Ramos*, 162 DPR 616 (2004).

<sup>16</sup> Citando a F.J. Orduña Moreno, *El contrato de transacción*, España, Thompson West, 2003, pág. 516.



consecuencia de no incorporar el acuerdo a los autos del caso será que carezca de 'sustancia procesal y no servirá de título para la ejecución en caso de incumplimiento'. Ello se refiere a la vía de apremio a la que hace referencia el Código Civil". *Íd.*, pág. 905. Esto significa que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, y no pueden volver nuevamente sobre estos. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 870-871 (1995).<sup>17</sup> Al decir que la transacción judicial tiene fuerza para abrir la vía de apremio, supone que se puede pedir su ejecución como si se tratara de una sentencia firme. *Íd.*

### III.

El caso de autos dio comienzo con la presentación de una demanda de desahucio y cobro de dinero. No obstante, luego de varios trámites procesales, las partes acordaron poner fin al pleito mediante una transacción. Según surge del derecho anteriormente expuesto en esta Sentencia, las referidas estipulaciones -que fueron adoptadas en su totalidad por el foro primario- configuraron un contrato de transacción judicial que tiene el efecto de cosa juzgada entre Coastal y la Cooperativa. Asimismo, las estipulaciones configuran puntos discutidos que se entienden resueltos y sobre ellos no pueden volver a litigarse nuevamente. Es decir, la transacción judicial a la que llegaron la Cooperativa y Coastal mediante las estipulaciones aceptadas por el foro primario el 11 de julio de 2018, tienen fuerza para ejecutarse como cualquier otra sentencia final y firme, mediante la vía de apremio.

Considerando lo anterior, estamos ante un recurso post sentencia de carácter discrecional y debemos acudir a los criterios que dispone la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, para determinar si se justifica nuestra intervención. Tras ponderar el tracto procesal del caso, juzgamos que se configuran los criterios establecidos por la Regla 40, de nuestro Reglamento, *supra*, y juzgamos prudente intervenir en el asunto.

---

<sup>17</sup> Citando a *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 516.

Según señalamos, el caso de epígrafe comenzó con la intención de que Coastal desalojara el inmueble propiedad de la Cooperativa. Sin embargo, con el propósito de poner fin al pleito, las partes hicieron varias estipulaciones que fueron adoptadas por el foro primario en su sentencia. Luego de analizar el expediente, así como los argumentos de las partes, notamos que Coastal tenía hasta el 20 de agosto de 2018 para otorgar la escritura de compraventa del inmueble. En cuanto a la referida fecha, pactaron que podría ser prorrogada hasta el 31 del mismo mes. Llegado el 20 de agosto, Coastal solicitó la prórroga y la Cooperativa accedió a ello. Surge de la documentación ante nos, que la entidad financiera que llevaría a cabo el negocio le solicitó a la Cooperativa evidencia de la extensión del contrato de opción. A pesar de que mediante el contrato de transacción judicial la Cooperativa se comprometió a facilitar toda la documentación solicitada por la entidad financiera, lo cierto es que para ello tendría que tenerla a su disposición. Tal y como señaló la Cooperativa, no existe un contrato vigente entre las partes, por lo que no era posible enviar la documentación requerida. Resulta pertinente además puntualizar, que del expediente surge una comunicación del Banco en la que notificó a la Cooperativa que el proceso de financiamiento no había podido ser completado porque Coastal no había entregado una documentación que le había sido requerida.

Por otra parte, mediante sus estipulaciones, las partes acordaron que de no otorgarse la escritura de compraventa para la fecha convenida, el Tribunal dictaría sentencia ordenando el desahucio y lanzamiento de Coastal, sin requerir notificación alguna. La estipulación fue íntegramente adoptada en la sentencia dictada.

Luego de evaluar el caso ante sí, Instancia concluyó que Coastal había incumplido su obligación contractual y ordenó el lanzamiento solicitado por la Cooperativa. Juzgamos que existiendo una estipulación clara en la que Coastal sin ambages se obligó a otorgar una escritura de

compraventa dentro de un término determinado, lo cual incumplió, procedía que el foro primario ordenara el desalojo según fue pactado por las partes.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

Se ordena además, la devolución de la fianza consignada.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones