

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

LSREF2 ISLAND
HOLDING, LTD., INC.
SUSTITUIDO POR
HIBISCUS 126, LLC.
Peticionaria

v.

ORVIN ACEVEDO RUIZ
su esposa ONEIDA
LORENZO DEL VALLE y
la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; ORVIN
ACEVEDO WHOLESALLES
INC.

Recurridos

v.

RELIABLE FINANCIAL
SERVICES INC. Y
RELIABLE FINANCE
HOLDING COMPANY
Interventores

Recurso de *certiorari*
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Caso Núm.
K CD2013-3051

KLCE202000209

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Prenda

Panel integrado por su presidente, el Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Rivera Marchand.

Jueza Ponente, Rivera Marchand

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 2020.

Comparece Hibiscus PR 126, LLC, (Peticionaria o Hibiscus) y nos solicita la revocación de una *Resolución* post sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Aguadilla, mediante la cual denegó una solicitud de orden y mandamiento de anotación de embargo en ejecución de sentencia. Por los fundamentos que a continuación procedemos a exponer, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos el dictamen impugnado. Veamos.

I

FirstBank Puerto Rico (FBPR)¹ instó el pleito de epígrafe contra Orvin Acevedo Ruiz, su esposa Oneida Lorenzo del Valle, la

¹ En la etapa procesal post sentencia, FBPR fue sustituido por LSREF2, quien a su vez fue posteriormente sustituido por Hibiscus como la parte demandante.

sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, así como la corporación Orvin Acevedo Auto Wholesales, Inc. (en conjunto, Demandados o Recurridos). Tras superar los debidos procesos de rigor, las partes presentaron conjuntamente una *Estipulación Para Que Se Dicte Sentencia*² (*Estipulación*). Mediante la misma, los Demandados admitieron adeudar a FBPR una serie de obligaciones³, por lo que acordaron pagar lo siguiente como pago en finiquito: (i) \$925,000.00; (ii) \$38,040.81 por concepto de intereses y cargos por mora, además de aquellos que se devenguen a la fecha de pago a razón por \$119.82 por día; y (iii) \$16,487.93 por concepto de contribuciones sobre la propiedad. También pactaron que, “[d]e no satisfacerse las sumas estipuladas, la parte demandada adeudar[i]a la totalidad de las sumas reconocidas, **quedando en libertad la parte demandante de proceder con la ejecución de la sentencia** que se dicte conforme lo permitan las leyes aplicables a los acuerdos contractuales entre las partes.”⁴ A continuación, destacamos los siguientes términos y condiciones de lo pactado:

CUARTO: SENTENCIA: Los codemandados consienten en que el Tribunal dicte Sentencia en su contra y que la misma será final y ejecutable desde la fecha en que se dicte, concediéndole al FBPR el derecho de proceder al cobro de todas las sumas adeudadas por los codemandados y de proceder a la ejecución de las prendas hipotecarias que el Banco posee en garantía del pago de dicha deuda.

QUINTO: COLATERALES: La colateral que el FBPR posee y que tendrá derecho de vender en pública subasta conforme a lo pactado se describe como sigue:

PAGARÉ HIPOTECARIO, pagadero a la orden de FIRSTBANK PUERTO RICO, o a su orden, por la suma principal de **\$700,000.00** devengando intereses a razón del tipo máximo permitido por ley para préstamos a la demanda, con vencimiento a la presentación, autenticado bajo Afidávit Número 15,457, garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura Número 356 de fecha de 19 de agosto de 2005, otorgada ante el Notario Edgardo L. Delgado Colón, el cual grava las siguientes fincas que se describen a continuación:

i) RUSTICA: Radicada en el Barrio Asomante del término municipal de Aguada, Puerto Rico [...].

² Apéndice de *Certiorari*, págs. 1-7.

³ Véase, *íd.*, págs. 1-2.

⁴ *Íd.*, pág. 3. (Énfasis suplido).

Se halla pendiente de inscripción siendo agrupación de las fincas número 16,127 inscrita al tomo 300 de Aguada, Finca 14,363 inscrita al folio 273 del tomo 264 de Aguada y una finca de 300.95 metros cuadrados pendiente de inscripción que se segrega de la finca 13,165 inscrita al folio 1 del tomo 242 de Aguada.

Los codemandados ORVIN JOEL ACEVEDO RUIZ Y ONEIDA LORENZO DEL VALLE son los dueños de la finca descrita anteriormente habiendo adquirido la misma según consta de la Escritura Número 355 sobre Agrupación, otorgada en Aguada, Puerto Rico el 19 de agosto de 2005, ante el Notario Edgardo L. Delgado Colón.

Los codemandados reconocen que, conforme a la respectiva escritura de hipoteca voluntaria presentada y pendiente de inscripción, en caso de venta en pública subasta del inmueble antes relacionado, el precio mínimo para la primera subasta del pagaré por la suma de \$700,000.00 será la suma de \$700,000.00, que es su valor estipulado para tales fines, según surge de la escritura de hipoteca anteriormente relacionada. De no surgir licitaciones para la primera subasta, la segunda subasta se celebrará para la finca por un precio mínimo equivalente a dos terceras (2/3) partes del valor pactado y la tercera subasta por un precio mínimo equivalente a la mitad (½) de dicho valor tasado.

[...]

OCTAVA: SENTENCIA: Los demandados autorizan a que se emita, registre y notifique la Sentencia por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, la cual será final y ejecutable desde la fecha en que el Tribunal dicte la misma.

[...] (Énfasis suplido).

Evaluado lo anterior, el TPI dictó *Sentencia*⁵ el 17 de diciembre de 2012, aceptando la transacción sometida por las partes y conforme a los términos expresados. La misma advino final y firme sin que los Demandados acreditaran cumplimiento de pago. Por lo tanto, la parte demandante (en ese momento era LSREF2 Island LTD, Inc.) presentó una *Primera Petición de Ejecución de Sentencia* ante el foro primario, la cual fue concedida por el TPI. A tenor con ello, el 20 de marzo de 2014, el TPI notificó una *Orden de Ejecución de Sentencia*⁶. Mediante la misma y el mandamiento⁷ correspondiente el foro primario, **ordenó el embargo y venta judicial de los bienes muebles pertenecientes a Orvin Acevedo Wholesales, Inc.**, para satisfacer total o parcialmente las cantidades adeudadas por los tres (3) préstamos objeto del pleito de

⁵ *Íd.*, págs. 8-9.

⁶ *Íd.*, págs. 38-41.

⁷ *Íd.*, págs. 42-46.

epígrafe. Asimismo, **autorizó el embargo de fondos de cualquier banco o institución que tuviese depósitos de Orvin Acevedo Auto Wholesales, Inc.** De la referida orden también surge lo siguiente:

SE ORDENA al Alguacil de este Tribunal a embargar las sumas de dinero, valores, instrumentos negociables, cuentas por cobrar o documentos que reflejen acreencias **pertenecientes a los demandados, que se encuentren bajo la posesión, depósito o custodia de terceros.** [...]

[...]

SE ORDENA a las partes codemandadas a abstenerse de enajenar o vender cualquier bien, mueble o inmueble, o de alguna forma transferir sus bienes o activos hasta tanto LSREF2 haya cobrado las cantidades adeudadas en su totalidad, incluyendo cualquier gasto de transportación u otros honorarios y cargos asociados con la ejecución de esta orden.⁸

Del expediente ante nuestra consideración no surge que los Demandados hayan impugnado la *Orden* antes señalada, por lo que resulta evidente que, desde marzo del año 2014, los demandados tenían conocimiento de la prohibición de enajenar o vender bienes pendientes del cobro de la deuda. Además, mediante *Resolución* del 28 de septiembre de 2015, el TPI avaló el embargo anotado en Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) sobre la flota de autos de la corporación Orvin Auto Wholesales, Inc., y denegó las solicitudes de remedios post sentencia presentadas por los Demandados.⁹

Aproximadamente cinco (5) años más tarde, la parte demandante, (ahora Hibiscus) presentó una nueva *Solicitud de Orden y Mandamiento de Anotación de Embargos en Ejecución de Sentencia*.¹⁰ En esta ocasión, la Demandante hizo referencia a la Orden de Ejecución notificada en marzo del año 2014. Ante el presunto incumplimiento de pago por parte de los codemandados, Hibiscus solicitó la anotación de embargo sobre tres (3) inmuebles

⁸ *Íd.*, págs. 38-41. (Énfasis suplido).

⁹ *Íd.*, pág. 55.

¹⁰ *Íd.*, págs. 27-30.

inscritos a favor de los esposos codemandados.¹¹ Fundamentó su petición conforme lo autoriza la sección cuarta de la *Estipulación*. Además, añadió una solicitud de orden contra el colateral que el Banco posee conforme se dispuso en la sección quinta de la *Estipulación*. Puntualizó que, a esa fecha, la **referida hipoteca voluntaria señalada en la sección quinta todavía estaba pendiente a inscripción.**

En reacción a lo anterior, los codemandados Orvin Acevedo, Oneida Lorenzo Del Valle y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, presentaron una *Moción Urgente Informativa y En Solicitud de Remedios*. En esencia, se opusieron a la solicitud presentada por la Demandante, por entender que la misma no era consistente con lo pactado en la *Estipulación*. Arguyeron que las propiedades mencionadas no podrían ser la primera opción para cobrar la deuda mediante la anotación de embargo, toda vez que en la *Estipulación* se mencionaba cuál sería la colateral. Además, suplicaron al TPI que ordenara al demandante a utilizar la propiedad acordada como colateral en garantía de las sumas adeudadas.¹² En vista de lo anterior, el TPI ordenó a Hibiscus a acreditar si había ejecutado el inmueble incluido en la *Estipulación* como colateral.¹³

Mediante su *Réplica a Moción Urgente Informativa [...]*¹⁴ Hibiscus planteó que, como cuestión de derecho, el acreedor de una deuda garantizada por hipoteca podría perseguir todo el patrimonio de los deudores para el cobro de ésta, sin tener que recurrir inicialmente a la ejecución de la hipoteca. Asimismo, planteó que la *Estipulación* suscrita entre las partes no limitó el cobro de la deuda ni su ejecución al inmueble garantizado mediante hipoteca. Es decir, que no se hizo un pacto de concreción de hipoteca, de manera que

¹¹ Finca número 3527, finca número 10384 y finca número 4696.

¹² Apéndice de *Certiorari*, págs. 47-52.

¹³ *Íd.*, pág. 53.

¹⁴ *Íd.*, págs. 52-57.

Hibiscus no estaba limitada solamente a la ejecución de dicho inmueble para cobrar su acreencia. Por lo tanto, sostuvo que podía cobrar su acreencia mediante el embargo de cualquiera de los Demandados individual o simultáneamente, sin recurrir primero a la ejecución de una hipoteca **no inscrita**. En particular y en cumplimiento de la orden del TPI, Hibiscus informó que no había ejecutado el inmueble identificado en el párrafo quinto de la *Estipulación* porque la escritura de la hipoteca estaba pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. A esos efectos, acompañó copia de un estudio de título.¹⁵

Atendidas las referidas mociones post sentencia, el **5 de julio de 2019**, el foro primario dictó la siguiente *Resolución y Orden*¹⁶ y citamos: “[e]nterado. A la solicitud de embargos en ejecución de sentencia, en estos momentos, No Ha Lugar, sin perjuicio. Véase, Sentencia de epígrafe, la cual constituye una estipulación entre las partes.”

Oportunamente, la Demandante solicitó reconsideración. Mediante *Orden*¹⁷ notificada en autos el **30 de julio de 2019**, el TPI le concedió un término de diez (10) días a los Demandados para fijar su posición sobre ello. Del expediente no surge que los Demandados hayan presentado escrito alguno en reacción a la solicitud de reconsideración, como tampoco en cumplimiento de lo ordenado por el TPI.¹⁸ Varios meses más tarde, específicamente el **4 de noviembre de 2019**, el nuevo Juez asignado para atender el caso, emitió una nueva *Orden de Anotación de Embargos en Ejecución de Sentencia* y expidió el correspondiente *Mandato*.¹⁹ A tenor con lo anterior,

¹⁵ *Íd.*, págs. 58-63.

¹⁶ *Íd.*, pág. 64.

¹⁷ *Íd.*, pág. 66.

¹⁸ **Cabe señalar que los demandados aceptaron que no presentaron una oposición a la solicitud de reconsideración.** Véase, Apéndice de *Certiorari*, pág. 78.

¹⁹ La *Orden* [...] y *Mandato* fueron notificados el **7 de noviembre de 2019**. Apéndice de *Certiorari*, págs. 67-74.

Hibiscus presentó ante el Registrador de la Propiedad la anotación de embargo a las Fincas 3527, 10384 y 4696, respectivamente.²⁰

No es hasta después de transcurridos **más de sesenta (60) días desde la notificación** de la referida *Orden de Anotación de Embargos [...]* y su *Mandato*, y con posterioridad a la anotación de los embargos en ejecución de sentencia, que los Demandados presentan un escrito intitulado *Moción Urgente Informativa y en Solicitud de Remedio*²¹ el **16 de enero de 2020**. Mediante el mismo, solicitaron al TPI que dejara sin efecto la *Orden de Anotación de Embargos [...]* dictada el 4 de noviembre de 2019. Fundamentaron su solicitud mediante el planteamiento de que, a pesar de ser notificados de la *Orden y Mandamiento* resolviendo la solicitud a favor de Hibiscus, no les fue notificada una resolución separada e independiente que resolviera la solicitud de reconsideración presentada por el Demandante.²²

El TPI declaró Ha Lugar la *Moción Urgente [...]* presentada por los Demandados y dejó sin efecto la *Orden y Mandamiento de Anotación de Embargo en Ejecución de Hipoteca*. Además, en aras de autorizar la ejecución de la sentencia conforme la *Estipulación*, reinstaló la *Orden* emitida el 5 de julio de 2019 por el Juez que anteriormente presidía los procedimientos. Del texto de esta *Resolución*²³ surge específicamente lo siguiente, y citamos:

[...]

El 4 de noviembre de 2019 el Tribunal adjudicó Moción de Reconsideración de Resolución presentada por Ferraiuoli LLC, Lcdo. Roberto A. Cámara. El 7 de noviembre de 2019 la Secretaría del Tribunal notifica Mandamiento de Orden de Embargo sobre Finca 3527, Finca 10384 y Finca 4696 conforme Orden Emitida por este Tribunal.

El 15 de enero de 2020 se presenta Moción Urgente y en Solicitud de Remedio.

El Tribunal reconsidera, decreta Ha Lugar la Moción de Reconsideración y deja sin efecto la Orden y Mandamiento de Anotación de Embargo en Ejecución de Sentencia.

²⁰ Apéndice de *Certiorari*, págs. 75-76.

²¹ *Íd.*, págs. 77-82.

²² *Íd.*, págs. 77-82.

²³ *Íd.*, pág. 17.

Cúmplase con Resolución y Orden del Juez Héctor Conty de 5 de julio de 2019 en que expresa existe Sentencia por Estipulación. Por tanto, ejecuten Sentencia conforme Estipulación. (Énfasis nuestro)

Esta *Resolución* fue notificada el 28 de enero de 2020, junto con **otra Resolución**²⁴ que tenía como fecha el 4 de noviembre de 2019. Es preciso destacar el texto de esta otra *Resolución*, y citamos:

RESOLUCION¹

A ***Moción de Reconsideración de Resolución***, el Tribunal dispone:

“A la *Moción de Reconsideración* de parte demandante HIBISCUS PR 126, LLC, al cual se le concedió 10 días a los demandados para exponer y no compareciendo (los 10 días fueron concedidos el 10 de julio de 2019) el Tribunal Reconsidera la Resolución dictada el 5 de julio de 2019 y concede la Solicitud de Orden y Embargo sobre los referidos inmuebles de los demandados.”

Notifíquese.

Dada en Aguadilla, a 4 de noviembre de 2019.

MIGUEL TRABAL CUEVAS
JUEZ SUPERIOR

¹ Por inadvertencia esta Resolución no fue transcrita en despacho, por tanto, no se notificó.

Inconforme, Hibiscus acude ante nosotros mediante un recurso de *certiorari* y formula el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al dictar la *Resolución* de 22 de enero de 2020, notificada el 28 de enero de 2020, mediante la cual declaró “No Ha Lugar” la *Moción de Reconsideración* de Hibiscus relacionada a la denegatoria de una *Solicitud de Orden y Mandamiento de Anotación de Embargos en Ejecución de Sentencia*, ya que el ordenamiento jurídico permite a acreedores, como Hibiscus, en casos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca como el presente, solicitar la anotación de embargo sobre otras propiedades de los deudores y/o garantizadores solidarios ante la ausencia de pacto de concreción de hipoteca.

El 4 de marzo de 2010, ordenamos a la parte recurrida mostrar causa por la cual no deberíamos expedir el auto de *certiorari* y revocar el dictamen impugnado. El 16 de marzo de 2020, la parte recurrida compareció mediante la presentación de su escrito en oposición. Contrario a lo alegado por la Peticionaria, los recurridos arguyen que la *Estipulación* suscrita entre las partes incluía un pacto de concreción de hipoteca. Además, sostienen que la

²⁴ *Íd.*, pág. 83.

Estipulación era clara en cuanto a lo pactado, lo cual establecía que el cobro de lo adeudado estaba limitado a la propiedad acordada. Con el beneficio de los escritos de las partes, estamos en posición de resolver el recurso de *certiorari*.

II

A. Expedición del recurso de *certiorari* post sentencia

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este Tribunal para revisar, por medio del recurso discrecional del *certiorari*, las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los Tribunales de Primera Instancia. Posterior a su aprobación, el texto de la referida Regla fue enmendado nuevamente por la Ley Núm. 177-2010, y dispone que solamente podemos expedir dicho recurso cuando se recurra de un dictamen emitido bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56 y 57, o cuando se trate de una denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Sin embargo, a modo de excepción, podemos también revisar asuntos interlocutorios relacionados a “la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Ahora bien, precisa recordar que la intención de la enmienda a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, tuvo el propósito de agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los Tribunales de Primera Instancia y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. La precitada Regla no es extensiva a asuntos **post sentencia**, toda vez que el único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una

sentencia es el *certiorari*. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, a la revisión de dictámenes post sentencia, tales determinaciones inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa. 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 directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

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. Ello ya que, distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto del *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). No obstante, nuestra discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la encaminen, sino que contamos con los criterios enumerados en la Regla 40 del Reglamento, *supra*, para asistirnos en determinar si en un caso en particular procede que expidamos el auto discrecional del *certiorari*. *IG Builders et al. v. B.B.V.A.P.R.*, 185 DPR 307, 338 (2012), pág. 338; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). La mencionada Regla establece lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (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.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Como ya indicamos, 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*, 175 DPR 83, 97 (2008). En particular y para propósitos del recurso de epígrafe es preciso destacar, la Regla 40 (A), *supra*, autoriza a este tribunal apelativo a expedir un auto de *certiorari* cuando la decisión recurrida es contraria a derecho.

B. La Hipoteca

Sabido es que la hipoteca es “un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado a que eventualmente su titular pueda exigir la realización de su valor, así como tomar medidas para salvaguardarlo, en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria.” *Bco. Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 673 (2011). La hipoteca se define por ser de “carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular [...]” *Íd.* Debido a su carácter accesorio, la hipoteca no es independiente de la vigencia de la obligación principal. *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico, Inc. v. Sucesión Carlos Manuel Deplet Meléndez y otros*, 196 DPR 96 (2016); *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008). En ese sentido, está sujeta a la obligación principal para su existencia y extinción. *Íd.*

El Artículo 1775 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 5043, establece que “[l]a hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.” Asimismo, el Artículo 155 de la Ley Número 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, también conocida como Ley Hipotecaria y

del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria)²⁵, dispone exactamente lo mismo. El Artículo 156 de dicha Ley establece que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que establece el Artículo 1811 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5171.²⁶ Sin embargo, el Artículo 184 de la Ley Hipotecaria dispone que las partes podrán pactar lo contrario. Específicamente establece:

No obstante lo dispuesto en el Artículo 156, **podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.**

En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

[...]²⁷

En cuanto a ello, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que la acción personal reconocida para este tipo de caso no prosperará cuando las partes hayan pactado válidamente, **en la escritura de constitución de hipoteca**, que la obligación garantizada se limita exclusivamente a los bienes hipotecados. Este tipo de acuerdo se conoce como un **pacto de concreción de hipoteca**. *PR Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 241 (1989).

C. La Sentencia por estipulación y el contrato de transacción

El Código Civil de Puerto Rico reconoce el contrato de transacción como aquel por virtud del cual las partes evitan o dan por terminado un pleito. Art. 1709 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4821; *Betancourt González v. Dwight Pastrana Santiago*, 200 DPR 168 (2018). Al contrato de transacción se le ha definido como un "acuerdo mediante el cual las partes, dando, prometiendo o

²⁵ A pesar de que la Ley Hipotecaria fue derogada por la Ley Número 210 del 8 de diciembre de 2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la misma es de aplicación al caso ante nos por estar vigente al momento de presentarse la demanda.

²⁶ 30 LPRA sec. 2552.

²⁷ 30 LPRA sec. 2603. Texto omitido del original. (Énfasis suplido).

reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen fin a uno ya comenzado, con el propósito de evitar los pesares que conllevaría un litigio." *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 846 (2006); *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda*, 199 DPR 706 (2018).

Debido a su naturaleza, el contrato de transacción debe interpretarse de manera restrictiva, estando rigurosamente limitada tal interpretación a los objetos expresamente determinados en ella o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en ésta. *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 208 (2006).²⁸ Así pues, si los términos de la transacción son claros y no dejan dudas sobre la intención de las partes, se les dará a sus cláusulas el sentido literal que de ellas se desprenda. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA secc. 3471. *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR 503, 516 (1988); *Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 DPR 61, 74-75 (1987). Sin embargo, sabido es que "[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas". Art. 1233 del Código Civil, *supra*, sec. 3471. Cónsono con este articulado, evaluar la claridad de un contrato presupone concordar su letra con la intención de las partes. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu*, Op. de 9 de agosto de 2018, 2018 TSPR 148, 200 DPR __ (2018).²⁹

Este contrato, como cualquier transacción, presume que las partes tienen dudas sobre la validez de sus respectivas reclamaciones y optan por resolver cualquier diferencia por medio de mutuas concesiones. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 512 (1988). Para poder determinar si estamos ante la figura del contrato de transacción, debemos evaluar si existe una

²⁸ Haciendo referencia al Art. 1714 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4826 y *Negrón y Bonilla, Ex Parte, supra*, pág. 74.

²⁹ Citando a *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997).

relación jurídica incierta entre las partes, o sea, una controversia y, si en ánimo de finiquitar la controversia, las partes acuerdan concesiones recíprocas. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860 (1995). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido, en lo pertinente, que:

[l]os elementos constitutivos de un contrato de transacción son: 1) una relación jurídica incierta 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. *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 239 (2007).

Además de estos elementos, la validez del contrato de transacción dependerá del cumplimiento con los requisitos esenciales de todo contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*.

Por otro lado, el contrato de transacción puede ser judicial o extrajudicial. *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, *supra*, en la pág. 730; *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*. Se considera judicial aquella transacción que pone fin a un pleito ya radicado. Bajo este tipo de acuerdo, las partes le informan al juez de la existencia del mismo, solicitan que se incorpore el acuerdo al proceso y se da por terminado el pleito. *Íd.* En este caso, la transacción judicial tiene el efecto de una sentencia firme y, en caso de incumplimiento, se puede pedir su ejecución por la vía de apremio o ejecución de sentencia. *Íd.*, pág. 875. 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.*, *supra*.³⁰ 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.*

³⁰ Citando a *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 516.

Por otro lado, en la transacción extrajudicial, las partes quieren evitar el pleito antes de que haya comenzado o, habiendo comenzado el mismo, llegan a un acuerdo sin la intervención del Tribunal y sólo le informan al juez que desisten de la causa de acción. En tal circunstancia, en caso de incumplimiento, la parte afectada tendrá que acudir al Tribunal para exigir su cumplimiento, ello ya que el contrato no formó parte de la sentencia. Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado:

[E]xiste una gran diferencia en cuanto a la manera de poder llevar a la práctica lo convenido en la transacción, según que ésta sea extrajudicial o judicial. La judicial puede llevarse a efecto por los trámites de la ejecución de sentencia, mientras que la extrajudicial sólo puede hacerse cumplir cuando se haya declarado su eficacia en el juicio correspondiente. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*, pág. 872. Véase, además, *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, *supra*.

Por consiguiente, el contrato de transacción por sí sólo no supone el cumplimiento de la obligación, pues “la transacción, como todo contrato, no garantiza el evento de que uno de los contratantes incumpla y haga precisa la intervención judicial para vencer la voluntad rebelde y procurar que la transacción rinda su finalidad esencial de dirimir divergencias en la forma convenida”. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*. No obstante, la manera en que se lleve a efecto lo convenido dependerá de si la transacción fue extrajudicial o judicial. *Íd.*

Finalmente, es menester destacar que, el efecto principal que tiene un acuerdo de transacción es que las partes no pueden re-litigar las controversias por aplicarle el principio de cosa juzgada. Art. 1715 del Código Civil, 32 LPRA sec. 4827. Mediante las estipulaciones las partes ponen fin a una acción e incorporan unos acuerdos al proceso judicial en curso. *Betancourt González v. Dwight Pastrana*, *supra*.³¹ A tenor con ello, “las partes tienen que

³¹ Citando *Nater v. Ramos*, 162 DPR 616 (2004).

considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, no pueden volver nuevamente sobre los mismos. De no ser así perdería la transacción su razón de ser y existir.” *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, supra, pág. 516.³²

D. Ejecución de sentencia

El proceso de ejecución de una sentencia o procedimiento de apremio está regulado por la Regla 51 de las de Procedimiento Civil de 2009, supra, R.51. La misma autoriza a la parte a cuyo favor se dicte sentencia, para ejecutarla en cualquier tiempo dentro de cinco (5) años de ésta ser firme. Además, establece el procedimiento para ejecutar sentencias en casos de cobro de dinero, así como en casos de sentencias para realizar actos específicos y la ejecución de gravámenes. De igual forma, dispone sobre los procedimientos suplementarios disponibles para los acreedores en auxilio de la sentencia cuya ejecución interesa. Transcurrido el periodo de cinco (5) años dispuesto, procede la ejecución de la sentencia solo con la autorización del tribunal y luego de que se notifique la solicitud a la parte contraria para que esta pueda expresarse al respecto. *Igaravidez v. Ricci*, 147 DPR 1, 7 (1998). Dicha notificación dos (2) propósitos: (i) que la parte afectada advenga en conocimiento de que el acreedor por sentencia interesa su ejecución, así concediéndole la oportunidad de expresarse; y (ii) que el tribunal quede plenamente convencido, conforme a las constancias del expediente judicial, de que la sentencia no ha sido satisfecha y no existe alguna razón que impida su ejecución. *Banco Terr. y Agríc. de P.R. v. Marcial*, 44 DPR 129 (1932).

En el caso de *Mun. San Juan v. Prof. Research*, supra, págs. 247-248, el Tribunal Supremo reiteró que es necesario recurrir a la ejecución forzosa de una sentencia cuando la parte obligada incumple los términos de la sentencia. Los mencionados

³² Citando *Canino v. Bellaflores*, 78 DPR 778, 780 (1955).

mecanismos autorizados en ley para hacer efectiva una sentencia tienen el propósito de traducir a la realidad concreta los términos de la parte dispositiva de la sentencia. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil*, San Juan, 5ta ed., 2010, sec. 6301, pág. 567. El Tribunal Supremo ha resuelto que cuando se trata de una transacción judicial, si una de las partes incumple con lo estipulado, se puede solicitar inmediatamente que lo convenido se lleve a efecto, pues tiene para las partes la misma fuerza que la sentencia firme y se puede, por lo tanto, utilizar el procedimiento de apremio. *Igaravidez v. Ricci*, *supra*, págs. 9-10. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, para hacer efectiva una ejecución de sentencia, la Regla 51.5 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, R.51.1 dispone que si el mandamiento de ejecución se dirige contra la propiedad de quien fue declarado deudor por sentencia, se hará efectiva la sentencia con intereses y costas en los bienes del deudor.

E. Autoridad del TPI para imponer remedios provisionales

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, R. 56.1, establece lo pertinente en cuanto a remedios provisionales. La misma dispone que en todo pleito, antes o después de sentencia, y mediante moción del reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de una sentencia. Entre los posibles remedios que podrá conceder el tribunal, la citada regla contempla el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. Asimismo, dispone que en todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los

intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial.

Nuestro ordenamiento jurídico establece estos remedios provisionales con el propósito de asegurar la efectividad de las sentencias de manera que se pueda reivindicar la justicia debida a las partes y la dignidad de la función judicial. *Román v. S.L.G. Ruiz*, 160 DPR 116, 121 (2003); *Stump Corp. v. Tribunal Superior*, 99 DPR 179, 183-184 (1970). La facultad conferida por la Regla 56.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, con respecto a estos procedimientos es un claro reconocimiento del interés social en que se provean remedios adecuados para el cobro de deudas y reclamaciones. *Stump Corp. v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 184. Claro está, el aseguramiento de sentencia tiene como limitación analizar si la medida es razonable y adecuada al propósito esencial que persigue, que es garantizar la efectividad de la sentencia. *F. D. Rich Co. v. Tribunal Superior*, 99 DPR 158, 176 (1970).

Estos remedios provisionales pueden ser otorgados antes o después de dictarse la sentencia. *BBVA v. S.L.G. López, Sasso*, 168 DPR 700, 708 (2006). Asimismo, nuestro Tribunal Supremo ha dispuesto que la discreción al Tribunal para conceder o denegar un remedio en aseguramiento de sentencia es amplia. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 839-840 (2010). No obstante, la citada regla establece que el TPI, en el ejercicio de su discreción, debe considerar los siguientes criterios: (1) que sea provisional; (2) que tenga el propósito de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar y (3) que se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso. *Citibank, N.A. y otros v. Atilano Cordero Badillo y otros*, 200 DPR 724. La medida a concederse debe ser razonable y adecuada a su propósito esencial: garantizar la efectividad de la sentencia que en su día pudiera dictarse, y causar

el menor inconveniente posible al demandado. *Citibank, N.A. y otros v. Atilano Cordero Badillo y otros*, supra; *Asoc. Vec. v. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 315 (2008).

La razonabilidad y la discreción están inexorablemente atados entre sí y éstas se fundamentan en la justicia. *Citibank, N.A. y otros v. Atilano Cordero Badillo y otros*, supra. Por ello, el Tribunal Supremo ha expresado que las decisiones discrecionales merecen gran deferencia, toda vez que el foro primario conoce las particularidades de los casos, tiene contacto con las partes y examina la prueba. *Íd.* Los foros apelativos no deben intervenir con las determinaciones del TPI ni realizar una sustitución de criterio, “salvo que se pruebe que dicho foro actuó con perjuicio, parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto”. *Íd.*, pág. 14.

El TPI incurre “en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Citibank, N.A. y otros v. Atilano Cordero Badillo y otros*, supra. Con ello en mente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó en *Citibank, N.A.*, lo siguiente:

En el contexto de remedios de aseguramiento de sentencia, estos criterios nos conducen a precisar que solo ameritará el ejercicio de la facultad revisora apelativa cuando el juzgador de primera instancia no se rija por el criterio de razonabilidad y adecuación o cuando no considere los intereses de ambas partes según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso. *Íd.*

III

Nos corresponde determinar si el foro primario actuó correctamente al reinstalar, en enero de 2020, una *Resolución y Orden* notificada en julio de 2019. Ello, a pesar de existir una *Orden de Ejecución [...] y su correspondiente Mandamiento* que fueron

notificados para noviembre de 2019. De una lectura sosegada del tracto procesal y la normativa antes expuesta, concluimos que el TPI erró en su proceder por lo que se reúnen los criterios establecidos en la Regla 40, supra, en esta etapa procesal, que justifican la expedición del auto de *certiorari*, y nuestra intervención sobre el dictamen impugnado en aras de evitar un fracaso a la justicia. Nos explicamos.

Como bien señalamos anteriormente, el 16 de enero de 2020, los Recurridos presentaron su *Moción Urgente Informativa* [...], solicitando que se dejara sin efecto la *Orden de Anotación de Embargos* [...] emitida por el TPI el 4 de noviembre de 2019. Alegaron que el foro primario no había resuelto la solicitud de reconsideración presentada por la Peticionaria; y que, a tenor con ello, aún seguía vigente la *Resolución y Orden* notificada el 5 de julio de 2019, donde se declaró sin lugar la solicitud para que se anotara el embargo en ejecución de sentencia. A pesar de que los Recurridos alegaron que el TPI no había “resuelto conforme a derecho la Reconsideración radicada”³³, no les asiste la razón.

Del propio texto de la *Resolución*³⁴ emitida por el TPI en enero de 2020, surge que, el 4 de noviembre de 2019, fecha en que el foro primario emitió su *Orden de Anotación de Embargos* [...] y su *Mandamiento*, también **“adjudicó [la] Moción de Reconsideración de Resolución”** presentada por la Peticionaria. Es harto conocido que, en nuestro ordenamiento, “el nombre no hace la cosa”; pues es el contenido de un escrito, y no su título, lo que determina su naturaleza.³⁵ A pesar de que dicha *Orden de Anotación de Embargos* [...] no se identifica como una disposición de la solicitud de reconsideración presentada por la Peticionaria, de su texto se puede

³³ Alegación núm. 18 de la *Moción Urgente Informativa y en Solicitud de Remedio*, Apéndice de *Certiorari*, pág. 82.

³⁴ Apéndice de *Certiorari*, pág. 17, en la primera oración.

³⁵ Véase, *Johnson v. Municipio de San Juan*, 172 DPR 840, 848 (2007); *Meléndez Ortiz v. Valdejully*, 120 DPR 1, 24 (1988); *Comisión de Servicio Público v. Tribunal Superior*, 78 DPR 239, 246 (1955).

concluir que dicha solicitud fue atendida y adjudicada. De no ser así, el TPI no hubiese emitido la *Orden de Anotación de Embargos* [...], claramente en reconsideración de su dictamen de No Ha Lugar a lo solicitado por la Peticionaria.

En vista de lo anterior, resulta forzoso concluir que la *Orden de Anotación de Embargos* [...] impugnada por los Recurridos dispuso de la solicitud de reconsideración presentada por la Peticionaria, y simultáneamente ordenó la anotación de embargo en ejecución de sentencia. Dicha *Orden de Anotación de Embargos* [...] fue notificada a los Recurridos, por lo que tenían conocimiento de lo determinado por el foro primario. Además, cabe mencionar que la misma fue notificada a las partes mediante la emisión del Formulario OAT 1812 o *Formulario Único de Notificación*, el cual apercibió a los Recurridos sobre su derecho a revisión ante el Tribunal de Apelaciones.³⁶ A pesar de ello, los Recurridos no ejercieron dicho derecho.

Por lo tanto, siendo la *Orden de Anotación de Embargos* [...] emitida por el TPI en noviembre de 2019, debidamente notificada a los Recurridos, y estos no habiendo ejercido su derecho a acudir en revisión dentro del término establecido, se podría entender que la intención de los demandados era solicitar el mismo remedio múltiples veces sobre un asunto que ya fue adjudicado por el tribunal, y cuyo término para acudir en revisión ya transcurrió. Sin embargo y a pesar de ello, el foro primario acogió la referida moción, no celebró una vista y así, de forma contradictoria retornó a distintas determinaciones anteriores. Dicho proceder, lejos de garantizar certeza en el proceder judicial, provocó otras controversias, que a su vez necesariamente postergaron el cumplimiento y la efectividad de la Sentencia pendiente a ejecución por más de cinco años.

³⁶ Apéndice de *Certiorari*, pág. 70.

Ahora bien, lo anterior no atiende necesariamente todos los asuntos que se han desarrollado a lo largo de este tracto procesal accidentado. Somos de opinión que, en aras de promover el acceso a la justicia y con el fin de que no se continúe postergando la solución del presente litigio, procede nuestra intervención para revocar la *Resolución* impugnada por la Peticionaria. La efectiva atención del foro primario, mediante la celebración de una vista evidenciaria sobre los asuntos y controversias que se han desarrollado a lo largo del tiempo transcurrido es el remedio adecuado para hacer cumplir la *Sentencia*. Veamos.

Según resumimos anteriormente, para marzo del 2014, el TPI ordenó que se ejecutara la *Sentencia* del presente caso mediante el **embargo de varios bienes de los Recurridos³⁷, incluyendo aquellos no incluidos en la *Estipulación*; y los Recurridos no presentaron oposición a ello**. Años más tarde, para mayo de 2019, la Peticionaria solicitó se ordenara el embargo en ejecución de sentencia, haciendo referencia a la referida *Orden* de marzo del 2014.³⁸ Sin embargo, en esta ocasión, los Recurridos sí se opusieron, alegando que lo solicitado no era consistente con lo pactado entre las partes. Como ya sabemos, el TPI eventualmente declaró No Ha Lugar lo solicitado por la Peticionaria; pero varios meses más tarde, y mediante reconsideración, emitió una *Orden de Ejecución [...] y su correspondiente Mandamiento*. **No fue hasta transcurridos más de sesenta días (60) de la notificación de**

³⁷ El TPI ordenó que se ejecutara la *Sentencia* en el presente caso, pues los Recurridos no acreditaron cumplimiento de pago según acordado en la *Estipulación*. Por lo tanto, **ordenó el embargo y venta judicial de los bienes muebles pertenecientes a Orvin Acevedo Wholesales, Inc., así como los fondos de cualquier banco o institución que tuviese depósitos de dicha corporación**. Además, posteriormente, mediante *Resolución* del 28 de septiembre de 2015, el foro primario **avaló el embargo anotado en el DTOP sobre una flota de autos pertenecientes a la corporación**. **A esta fecha desconocemos que si algo se ha efectuado en su consecuencia y el presunto efecto sobre la deuda pendiente**.

³⁸ Mediante la misma, solicitó la anotación de embargo sobre varios inmuebles inscritos a favor de los Recurridos y una orden contra el colateral dispuesto en la *Estipulación*, enfatizando el hecho de que la hipoteca voluntaria señalada seguía pendiente a inscripción.

dicha Orden, que los Recurridos presentaron una *Moción Urgente Informativa* [...] impugnando lo determinado por el TPI.

Aclarado eso, en su escrito en oposición, los Recurridos sostienen que el hecho de que no se hayan expresado sobre el embargo de bienes ordenado por el TPI para marzo de 2014, no les impide poder hacerlo posteriormente.³⁹ A pesar de que los Recurridos insisten en que la *Estipulación* entre las partes es clara sobre la intención de limitar el cobro de lo adeudado a una sola propiedad, basándose principalmente en el planteamiento de que se dio un pacto de concreción de hipoteca, para marzo de 2014 permitieron que el TPI ordenara el embargo de otros bienes que no surgen de esa *Estipulación*. Sin embargo, del tracto procesal resumido anteriormente, aparentaría que los Recurridos han actuado de manera contraria a lo que alegan fue su intención al concretar la *Estipulación*.

Sabido es que un pacto de concreción de hipoteca tiene como propósito el que la obligación garantizada se limite a los bienes hipotecados. Para que se considere válido, dicho pacto **debe surgir de la escritura de constitución de hipoteca**. *PR Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, supra. En el presente caso, no surge que el foro primario haya evaluado la escritura de hipoteca, por lo que desconocemos si de la misma surge un pacto de concreción de hipoteca, según fue alegado por los Recurridos. Por lo tanto, del expediente no se desprende si en efecto dicho pacto de concreción de hipoteca impera sobre las acciones de las partes, o si, por lo contrario, el mismo nunca existió. De una revisión del tracto procesal de este caso, se desprende que el TPI no se ha pronunciado claramente sobre esta controversia medular que permea todos los escritos de las partes. Además, nos resulta evidente que de sus distintas órdenes y resoluciones emitidas el foro primario ha

³⁹ Véase, Escrito en Oposición, pág. 8.

intimidado una postura no especificada en cuanto a si en efecto existió o no un pacto de concreción de hipoteca.

En vista de lo anterior, procede que el TPI resuelva una serie de controversias para darle finalidad al presente caso. La primera controversia para resolver en el presente caso involucra atender el planteamiento hecho por la Peticionaria en el recurso ante nos: **si existió o no un pacto de concreción de hipoteca**. Para ello, será necesario que el TPI examine la escritura de hipoteca suscrita entre las partes y si en la Sentencia se estipuló algún acuerdo en concordancia a ello o no. Además, el TPI tendrá que dilucidar el efecto, que tuvo sobre la estipulación transaccional -si alguno- que la parte peticionaria no haya objetado a los embargos ya efectuados (contra cualesquiera bienes muebles e inmuebles de los Recurridos) como evidentemente ya hizo al embargar los autos de la empresa. Añádase a ello la controversia sobre si las partes pactaron limitar la ejecución de una hipoteca, a una propiedad no inscrita que transcurrido más de cinco años continua sin estar debidamente inscrito a no.

Como parte de su análisis, el foro primario tendrá que determinar cuál fue la **intención de las partes** en la *Estipulación* suscrita, tomando en consideración distintos factores resaltados por las partes en la etapa procesal post-sentencia. Ello es necesario, ya que como bien indicamos anteriormente, la tarea de evaluar la claridad de un contrato presupone concordar su letra con la intención de las partes. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu*, supra. Entre los factores a ser considerados, destacamos los siguientes: (i) que anteriormente se había emitido una orden embargando bienes muebles (los autos de la empresa de la demandada) no incluidos en la *Estipulación*; ii) si la propia *Estipulación* contempla el embargo como posible alternativa para la ejecución de sentencia, iii) que se limite la ejecución de la sentencia

a una propiedad no inscrita y, iv) sin efecto existe un pacto de concreción o no.

Es preciso señalar que a pesar de que del expediente se desprende que el TPI emitió una serie de órdenes sobre los planteamientos de las partes, concluimos que no se han resuelto todas las controversias medulares mencionadas por lo que nos vemos impedidos de revisar asuntos que no hayan sido adjudicados previamente por el foro primario. *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 D.P.R. 340, 351 (1990). En vista de lo anterior, y en aras de hacer efectiva la Sentencia, concluimos que el foro primario deberá celebrar una vista evidenciaria para atender y adjudicar las referidas controversias para así garantizar una solución justa y ágil dentro de un debido proceso de ley.

Por último, debemos destacar que conforme la normativa antes expuesta, y en particular, la Regla 56.1 supra, lo antes no limita, ni prejuzga lo pertinente a los remedios provisionales que el tribunal podrá dictar que sean necesarios para asegurar la efectividad de la Sentencia.

IV

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la *Resolución* impugnada, y devolvemos el caso ante el foro primario para que proceda conforme lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

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