

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

SANTANDER FINANCIAL
SERVICES, INC.
APELANTE

V.

RAYFRAN, INC.;
FRANCISCO JOSÉ
RIVERA FERNÁNDEZ y
la SUCESIÓN de
MARIBEL SÁNCHEZ
RODRÍGUEZ compuesta
por FRANCISCO JOSÉ
RIVERA SÁNCHEZ, JOSÉ
ENRIQUE RIVERA
SÁNCHEZ y FRANCISCO
JOSÉ RIVERA
FERNÁNDEZ
APELADOS

CENTRO DE
RECAUDACIÓN DE
INGRESOS MUNICIPALES
(CRIM)

PARTE DE INTERÉS

KLAN202200158

Apelación
procedente del
Tribunal Primera
Instancia, Sala
Superior de
Guaynabo

CIVIL NÚM.:
D2CD2017-0008
(0201)

SOBRE:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA VÍA
ORDINARIA Y
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidenta la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de mayo de 2022.

Comparece ante esta Curia, *Luna Residential II*,¹
LLC. (Luna Residential o parte apelante), y nos solicita
que revoquemos una sentencia emitida por el Tribunal de

¹ Durante el pleito, Banco Santander de Puerto Rico (BSPR) solicitó la sustitución de parte, debido a que la hipoteca que se pretendía ejecutar había pasado a ser parte de la cartera de préstamos de Santander Financial Services Inc. (SFS). Posteriormente, SFS solicitó una sustitución de parte por haber transferido a Luna Residential II LLC., la facilidad del crédito objeto del litigio.

Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo (TPI o foro apelado). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró ha lugar una *Urgente moción solicitando que se dicte sentencia conforme a contrato de transacción extrajudicial existente entre las partes*, presentada por RAYFRAN, INC., Francisco J. Rivera Fernández, Francisco J. Rivera Sánchez, y José E. Rivera Sánchez (en conjunto, la parte apelada), al concluir que el Banco Santander incumplió con el contrato de transacción objeto del litigio. En consecuencia, ordenó a la parte apelante al cumplimiento específico del contrato de transacción extrajudicial existente entre éstos.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

-I-

A continuación, exponemos los hechos pertinentes a la controversia de marras.

El 9 de enero de 2017, BSPR presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, en contra de la parte apelada. Alegaba, que la causante Maribel Sánchez Rodríguez² y el Sr. Francisco J. Rivera Fernández habían suscrito un pagaré a favor de Santander Mortgage Corporation o a su orden, por la suma principal de \$2,175,000.00, más intereses desde dicha fecha hasta el pago total del principal a razón de 5 $\frac{3}{4}$ % de interés anual sobre el balance adeudado.³ Además, proveía para pagar recargos por demora equivalentes a 5%

² Francisco J. Rivera Sánchez y José E. Rivera Sánchez fueron incluidos en la demanda por ser partes de la Sucesión de Maribel Sánchez Rodríguez.

³ En aseguramiento del pagaré hipotecario, se constituyó una hipoteca voluntaria mediante la escritura Núm. 90, otorgada el 30 de marzo de 2004 sobre un inmueble ubicado en el Barrio Pueblo Viejo del término municipal de Guaynabo, inscrita al folio 254 del tomo 47 en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guaynabo, finca Núm., 2,417.

de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha de vencimiento, y una suma de \$217,000.00, para costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.

Conforme a la demanda, el 31 de mayo de 2014, las partes otorgaron la Escritura de Modificación de Hipoteca Núm. 111, mediante la cual se redujo la hipoteca antes referida por la cantidad de \$336,003.49, resultando un nuevo principal por la cantidad de \$1,838,996.51 al 5.25% de interés anual sobre el balance adeudado. El BSPR arguyó, que el último pago realizado por la parte apelada fue el correspondiente al pago vencido el 1 de mayo de 2016, por lo que había incurrido en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordado. Así pues, alegó que la parte apelada adeudaba la suma de \$1,788,502.00 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 5.25% anual desde el 1 de mayo de 2016, más los \$217,500.00 pactados para costas, gastos y honorarios de abogado.⁴

El 20 de febrero de 2018, Francisco J. Rivera Fernández, Francisco J. Rivera Sánchez, y José E. Rivera Sánchez, sin someterse a la jurisdicción, presentaron un contestación a demanda en la cual negaron la mayoría de las alegaciones contenidas en la demanda, y levantaron varias defensas afirmativas.

Así las cosas, la parte apelada, sin someterse a la jurisdicción, presentó una moción informativa haciendo

⁴ Posteriormente, la demanda fue enmendada, entre otras cosas, para incluir a Rayfran Inc. como parte demandada por haber advenido en conocimiento de que además de ser titular de la propiedad objeto de la controversia, dicha compañía también era deudora conforme al *Acuerdo de Modificación para Prestamos de Banco Santander de Puerto Rico*.

constar que las partes habían llegado a un acuerdo de transacción que pondría fin a la controversia. Especificaba, que entregarían la cantidad de \$2,100,000.00 a BSPR, quien a cambio entregaría y endosaría los pagarés, documentos de préstamos, garantías y colaterales relacionados a los préstamos del Sr. Francisco J. Rivera Fernández, y que finalizada la transacción, estarían notificando al TPI.

Anejaron a la moción varios documentos:

1. Documento expedido por BSPR con fecha del 14 de marzo de 2019 en el cual informaban que no aceptaban la propuesta de "short payoff" de los préstamos 9375040, 9498524 y 3004234714 por la cantidad de un millón ochocientos cincuenta mil dólares (\$1,850,000.00). En su lugar, hacían una contraoferta por la cantidad de dos millones cien mil dólares (\$2,100,000.00) e indicaron que BSPR no asumiría ningún gasto que pudiera estar involucrado en la transacción. Añadía, que de estar acuerdo con la contraoferta, debían hacerla llegar firmada en o antes del 23 de marzo de 2019, de lo contrario la contraoferta sería cancelada. Una vez firmada, la autorización tendría una vigencia no mayor de 30 días calendarios a partir de la fecha de recibo en sus oficinas.

2. Correo electrónico dirigido al BSPR en el que hacían constar que anejaban la carta de contraoferta aceptada y firmada por el Sr. Francisco J. Rivera Fernández, y advertía de la posibilidad de que se tomara unos días adicionales a los 30 días establecidos por razones ajenas a su voluntad, pero que definitivamente se realizaría la transacción.

3. Correo electrónico expedido por un representante del BSPR confirmando haber recibo la contraoferta firmada, y advertía que de no poder completar la transacción en el término establecido en la misiva, debían notificarlo para buscar una extensión.

4. Carta enviada por el Sr. Francisco J. Rivera Fernández a la supervisora de "Loss Mitigation", con fecha del 29 de mayo de 2019, por medio de correo electrónico. Confirmaba la aceptación de la contraoferta presentada y aceptada el 23 de marzo de 2019. Hacía constar que la transacción debía realizarse en o antes del 30 de junio de 2019.

Posteriormente, B SPR presentó una moción en cumplimiento de orden, informativa y solicitud de remedios. Indicaba, que la parte apelada no formalizó la transacción que le fuera aprobada pese a lo informado mediante moción, por lo que solicitaba, entre otras cosas, que se decretara la continuación de los procedimientos. Anejó una misiva con fecha del 26 de agosto de 2019 emitida por la Unidad de Mitigación de Pérdidas del B SPR, en la que informaban que cancelaban la alternativa de "short payoff/quita" por razón de que la aprobación había vencido.

Por su parte, la parte apelada presentó una moción en cumplimiento de orden en la cual hacía constar que contrario a lo alegado por B SPR, quien había incumplido con los acuerdos conducentes para poder llevar a cabo la transacción había sido B SPR al exigir la firma de documentos con información incorrecta justo el día antes de la fecha seleccionada para realizar el cierre y negarse a corregir los mismos. Añadió, que luego de haber confirmado su comparecencia a la propiedad de la parte apelada para llevar a cabo el cierre el 23 de agosto de 2019, la apelante no se presentó. Alegó, que la transacción se podía llevar a cabo si la apelante cumplía con realizar las correcciones señaladas oportunamente, por lo que solicitó al TPI que ordenara a las partes retomar la transacción para finalizarla.

El TPI ordenó la continuación de los procedimientos, razón por la cual, la parte apelada presentó una contestación a la demanda enmendada y reconvencción. Mediante la misma, negó la mayoría de las alegaciones de la demanda y presentó defensas afirmativas. Además, incluyó una reconvencción en la cual

alegó que BSPR había aceptado una propuesta de "short payoff/quita" por la cantidad de \$2,100,000.00, la cual había sido firmada y enviada oportunamente, perfeccionándose así, un contrato de compraventa entre las partes. Arguyó, que se pautó la celebración del cierre para la mañana del 23 de agosto de 2019 en la oficina del Sr. Francisco J. Rivera Fernández, no obstante, nunca llegó el representante del banco, ni se comunicó con éstos. Añadió que las actuaciones de BSPR constituyeron un incumplimiento de contrato, constitutivo de dolo grave que lo hacía responsable ante el Sr. Francisco J. Rivera Fernández por los daños y perjuicios causados, los cuales estimó en una cantidad no menor de \$2,500,000.00.

Junto con el documento antes referido, la parte apelada presentó una misiva expedida por BSPR con fecha del 5 de julio de 2019, en la cual notificaba la aceptación de la propuesta de "short payoff/quita" por la cantidad de \$2,100,000.00. Advertía que la misma debía ser firmada y enviada en o antes del 25 de julio de 2019, de lo contrario sería cancelada, y que la misma tenía una vigencia no mayor de 30 días calendarios a partir de la fecha de recibo en sus oficinas. También presentó la misma carta, firmada por el Sr. Francisco J. Rivera Fernández con fecha del 24 de julio de 2019.⁵

Por su parte, BSPR presentó una solicitud de desestimación de reconvención, arguyendo que la Regla 408 de las Reglas de Evidencias, excluía toda evidencia

⁵ Según surge de la página 213 del apéndice del recurso, el Lcdo. Jean P. Juliá Díaz envió un correo electrónico el día 24 de julio de 2019 confirmando haber recibido la misiva firmada por el Sr. Francisco J. Rivera Fernández.

relativa a actuaciones y/u ofertas habidas durante las conversaciones transaccionales.

Tras varias incidencias procesales, el TPI emitió una sentencia parcial, autorizando la enmienda a la demanda, ordenando el desistimiento sin perjuicio en cuanto a Fulano(a) de Tal y Sutano(a) de Tal a tenor con la Regla 39.1 de las de Procedimiento Civil, ordenando la desestimación de la reconvenición sin oposición, y una sustitución de parte solicitada por BSPR.

La parte apelada presentó una *Moción en Solicitud de Determinaciones de Hechos y Reconsideración de Sentencia Parcial*. En síntesis, alegó que contrario a lo alegado por BSPR en torno a que lo que hubo entre las partes fueron meras conversaciones transaccionales, el contrato suscrito entre las partes específicamente establecía que BSPR había aceptado la propuesta de "short payoff/quita" por la cantidad de \$2,100,000.00 y se obligó a liberar y endosar los pagarés originales a favor del Sr. Francisco J. Rivera Fernández. A dichos efectos, anejó un correo electrónico enviado por el Lcda. Jean P. Juliá el cual establecía lo siguiente:

[...]

Adjunto notificación formal de Santander aceptando la transacción de saldo a descuento ("DPO, "short payoff" o quita) de referencia, para la firma de su representado. Adjunto además borrador del documento legal para formalizar la misma.

Agradeceremos revisen los mismos y nos informen, a su conveniencia, la disponibilidad para cierre, preferiblemente este mismo mes. En esta fecha, el Banco endosará liberará los 2 Pagarés Hipotecarios que evidencian los préstamos hipotecarios (937540-9498524) conforme a las instrucciones que impartan sus representados, además endosará y liberará el Pagaré de Caja que evidencia la deuda comercial (300423714). Similarmente, se firmará un 3er documento en el cierre, el cual es requerido por el Departamento de Hacienda

de Puerto Rico, informando la cantidad condonada.

[...]

Además, anejó el documento firmado por el Sr. Francisco J. Rivera Fernández, y la confirmación del Lcdo. Jean P. Juliá de haber recibido el mismo.

En torno a la desestimación de la reconvención, la parte apelada solicitó al TPI que reconsiderara dicha determinación. Sostuvo, que mediante la desestimación, le estaba privando de su día en corte para exponer todas las reclamaciones y defensas que tenía en contra de la parte apelante y que estaban íntimamente relacionadas con la reconvención presentada, lo que tenía una consecuencia funesta ya que no se le estaba permitiendo utilizar todas las defensas relacionadas con las alegaciones que se reclamaban en la reconvención.

SFSI, sucesor en derecho de BSPR, presentó una moción en cumplimiento de orden y solicitud de paralización de los procedimientos. En torno a la solicitud de la parte apelada solicitando reconsideración de la sentencia parcial, SFSI sostuvo, que previo a la solicitud de reconsideración, éstos tenían pleno conocimiento de que no se formalizó acuerdo o contrato alguno entre las partes y que la aprobación de Banco Santander para el "short payoff/quita" había sido cancelada mediante carta fechada el 26 de agosto de 2019. Sostuvo además, que era un hecho irrefutable que había sido reconocido por la parte apelada ya que el 19 de febrero de 2020, el Sr. Francisco J. Rivera Fernández informó al BSPR su intención de continuar con la adquisición de los préstamos. Para sustentar lo anterior, anejó un correo electrónico suscrito por el

Sr. Francisco J. Rivera Fernández dirigido a Mirinilda Díaz y Jaime Berrios, oficiales autorizados de SFSI, el cual transcribimos a continuación:

Estimados,

Reciban un saludo cordial de mi parte. Me dirijo a ustedes con el fin de comunicarles mi intención de continuar la adquisición de los préstamos de referencia, según previamente acordado. Entiendo que podemos finiquitar la transacción en los próximos días, tomando en consideración lo siguiente.

Como pueden recordar, luego de haber llegado a un acuerdo al lenguaje del Acuerdo de Transacción y Relevo General, y de haber realizado la inspección de los documentos del préstamo, lo cual fue requerido por la Institución que me estaba financiando la transacción, dos días antes del cierre, nos hicieron llegar las cartas de notificación de condonación de deuda que se iban a enviar al Departamento de Hacienda, específicamente la carta relacionada al préstamo 949852-4 (Dorado Beach East), la cual contenía información errónea. Dicha carta hacía referencia al préstamo como si fuera una propiedad de inversión, cuando la realidad es un préstamo de residencia principal. De hecho, tanto la cualificación realizada por el banco y los documentos del préstamo confirman que es un préstamo para residencia principal. Mas [sic.] aun, mis asesores legales contributivos me indican que, conforme a la sección 1033.15 del Código de Rentas Internas de PR y la Determinación Administrativa 14-16, establecen los criterios y las normas a seguir para dicha exclusión de dichas condonaciones sobre propiedad cualificada, y es el Departamento de Hacienda quien tiene la autoridad de determinar si procede o no dicha exclusión. Conforme a esto, otorgué una declaración jurada en cumplimiento de dicha sección del Código y se requirió que se sustituyera el lenguaje en la carta preparada por ustedes para que indicara que era un préstamo de residencia principal. A pesar de que no teníamos objeción a las demás cartas de notificación y haber aceptado el acuerdo final de transacción, lamentablemente sus asesores legales se negaron a dicho lenguaje, asumo fue esta la razón por la cual no se presentaron el día de cierre según fue acordado. Sugiero pasemos esta situación y permitan al Departamento de Hacienda, quien es el ente regulador, a tomar la decisión conforme al Código, ustedes tienen mi declaración jurada a esos efectos la cual les asiste.

Conforme a lo anterior y superado [sic.] la situación de la notificación de la deuda sobre

la propiedad de residencia principal, le reitero mi intención de continuar con la transacción entregándole un depósito de \$1M en o antes del 20 de febrero y el remanente \$1.1M en o antes de treinta días. Esto responde a la disponibilidad actual de fondos de la Institución que estaría financiándome esta transacción. Me estaré comunicando con usted para discutir mas a fondo la transacción o cualquier duda o sugerencia q [sic.] puedan tener.

[...]

En apoyo a su contención, el apelante planteó que el 27 de mayo de 2020, la abogada que suscribía se había comunicado con el representante legal de la parte apelada con el propósito de retomar las conversaciones transaccionales, y según acordado, en la misma fecha le envió un correo electrónico confirmando una conversación telefónica.⁶ Sin embargo a la fecha de presentación de la moción, no había recibido respuesta. Reiteró, lo alegado anteriormente en cuanto a la aplicación de la Regla 408 de las Reglas de Evidencia relativa a las actuaciones y/u ofertas dentro de las conversaciones transaccionales.

De otra parte, solicitó la paralización de los procedimientos conforme al cierre total decretado por la Gobernadora de Puerto Rico a raíz de la emergencia provocada por la pandemia del Covid-19, así como las moratorias decretadas por el CARES Act y el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para los préstamos hipotecarios con garantía federal.

El 21 de octubre de 2020, el foro apelado emitió una resolución, entre otras cosas, declarando con lugar la solicitud de reconsideración presentada por la parte apelada, y ordenado la paralización de los procesos

⁶ *Id.*, pág. 219.

hasta el 31 de diciembre de 2020. Posteriormente extendió la paralización hasta el 28 de febrero de 2021.

En el mes de mayo del año 2021, la parte apelada presentó una *Urgente Moción solicitando se Dicte Sentencia Conforme a Contrato de Transacción Extrajudicial Existente entre las Partes*. Mediante la misma, reiteró sus alegaciones anteriores en torno a que se había perfeccionado un contrato de transacción extrajudicial el cual fue incumplido por BSPR, y que lo que procedía era el cumplimiento específico de las obligaciones contraídas en el mismo.⁷

Por su parte, Luna Residential II LLC, sucesor en derecho de SFSI, presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a: Urgente Moción solicitando se Dicte Sentencia Conforme a Contrato de Transacción Extrajudicial*. En lo pertinente, sostuvo que en efecto se habían sostenido conversaciones transaccionales con el propósito de encontrar una alternativa viable para ambas partes que pusiera fin a las controversias entre las partes. No obstante, la transacción no se formalizó por lo que se solicitó la continuación del proceso judicial, por ende la premisa de la parte apelada era una equivocada. Añadió que la parte apelada había cursado tres ofertas adicionales, siendo todas rechazadas por la parte apelante.⁸ Reiteró su postura en cuanto a que el contrato transaccional extrajudicial no se formalizó, por lo que el 26 de agosto de 2016 BSPR envió una Carta de Cancelación de la alternativa de "short payoff/quita", la cual anejó como evidencia.

⁷ Hizo formar parte de la moción las misivas y correos electrónicos presentados previamente.

⁸ Las fechas de las ofertas transaccionales adicionales fueron las siguientes: 19 de febrero de 2020; 12 de enero de 2021; y, el 19 de marzo de 2021.

Presentó además, una misiva con fecha del 1 de marzo de 2021, mediante la cual le notificaban que SFSI no había aceptado la propuesta de "short payoff" por la cantidad de \$1,500,000.00.⁹

De otra parte sostuvo, que contrario a lo alegado por la parte apelada como defensa afirmativa en su contestación a demanda, las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012 sobre mediación compulsoria no le eran de aplicación al caso de marras debido a que el titular de la propiedad objeto del litigio era la coapelada Rayfran, Inc., por lo que no era la residencia o vivienda principal de ninguno de los apelados.

El 8 de diciembre de 2021, el TPI emitió la sentencia apelada. El foro de instancia sostuvo que la evidencia presentada por las partes demostró que el BSPR envió una carta de aprobación quita "short payoff", donde notificaba su aceptación de la intitulada propuesta para los préstamos número 9375040, 9498524 y 3004234714 por la cantidad de \$2,100,000.00. Además indicaba, que al recibo del pago liberaría los pagarés originales y los endorsaría a favor del portador, el Sr. Francisco J. Rivera Fernández, y que de estar de acuerdo con dicha determinación, éste debía hacer llegar la carta firmada en o antes del 25 de julio de 2019, porque de lo contrario la transacción sería cancelada. Indicaba, que una vez firmada, la autorización tendría una vigencia no mayor de 30 días calendarios a partir de la fecha de recibo en sus oficinas.

El TPI sostuvo, que quedó demostrado que el Sr. Francisco J. Rivera Fernández aceptó la referida

⁹ Véase, Apelación, Apéndice, pág. 265.

aprobación "short payoff/quita", por lo que en cumplimiento con lo establecido firmó y entregó el acuerdo el 24 de julio de 2019, mediante correo electrónico, y BSPR confirmó el recibo del mismo en esa misma fecha. Concluyó, que el mero consentimiento de ambas partes perfeccionó el contrato de transacción extrajudicial en dicho momento. Añadió, que ambas partes acordaron la celebración del cierre para el 23 de agosto de 2016 en la oficina del Sr. Francisco J. Rivera Fernández, dentro de la vigencia de los 30 días calendarios a partir de la fecha de recibo de la carta firmada, no obstante el representante del banco nunca llegó ni se comunicó con el Sr. Francisco J. Rivera Fernández. No fue hasta el 26 de agosto de 2019 que BSPR envió una carta de cancelación indicándole que la aprobación había vencido sin más explicación.

Con relación a las alegadas tres (3) ofertas transaccionales adicionales realizadas por el Sr. Francisco J. Rivera Fernández, el TPI concluyó que no fueron ofertas sino comunicados que éste realizara a la parte apelante por su interés en que éste cumpliera con lo acordado en el contrato de transacción. En consecuencia, el foro apelado concluyó que BSPR había incumplido con el contrato de transacción, por lo que ordenó al cumplimiento específico del contrato del referido contrato.

Insatisfecho, la parte apelante solicitó reconsideración de dicha determinación, la cual fue declarada no ha lugar.

Inconforme, comparece la parte apelante mediante el presente recurso de apelación en el cual hace los siguientes señalamientos de error:

- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que entre las partes se perfeccionó un contrato de transacción, cuando lo único que medió entre las partes fue la aceptación de una carta de intención, la cual nunca se concretizó por el incumplimiento de los apelados con las condiciones para su perfeccionamiento.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que entre las partes se perfeccionó un contrato de transacción fundamentado únicamente en las comunicaciones extrajudiciales entre las partes, en clara violación a las disposiciones de la Regla 408 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 408, y su jurisprudencia interpretativa.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al formular determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y dictar sentencia que dispone de la totalidad del pleito sin haber celebrado el juicio en su fondo y sin que se hubiera presentado una moción dispositiva conforme a derecho, abusando así de su discreción.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, procedemos a adjudicar el recurso.

-II-

A. El contrato de transacción.

En un contrato de transacción las partes evitan, mediante concesiones recíprocas, la provocación de un pleito o ponen fin al que ya había comenzado.¹⁰ Dicho contrato está regulado por el Art. 1709 del Código Civil de 1930,¹¹ el cual dispone que se trata de un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o ponen fin a uno ya comenzado.¹² Las características del

¹⁰ *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda*, 199 DPR 706, 729 (2018) (citas omitidas).

¹¹ El anterior Código Civil de 1930, *supra*, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según enmendada. Sin embargo, el estatuto vigente al momento de los hechos era el Código Civil previo y por tanto sus disposiciones son aplicables a la controversia de epígrafe

¹² 31 LPRA sec. 4821 (derogado); *Rodríguez, et al. v. Hospital, et al.*, 186 DPR 889, 903 (2012).

contrato de transacción son las siguientes: "(1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3) concesiones recíprocas".¹³ Siendo la reciprocidad en las prestaciones la base indispensable de este contrato.¹⁴

El Art. 1715 del Código Civil dispone que la transacción tendrá efecto de cosa juzgada para las partes, pero la vía de apremio sólo procederá cuando se trate de una transacción judicial.¹⁵ En otras palabras, lo pactado por las partes debe considerarse como definitivamente resuelto y éstas no pueden volver sobre ello.¹⁶ Del artículo antes citado se desprende que un contrato de transacción puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial.¹⁷ La transacción judicial ocurre cuando, "una vez comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo transaccional y lo hacen incorporar al proceso en curso".¹⁸

Por otro lado, la transacción extrajudicial es "aquella que se celebra antes de que comience el pleito que se quiere evitar, o cuando una vez comenzado, las partes acuerdan una transacción sin la intervención del tribunal", para lo cual bastará el mero aviso de desistimiento del pleito, aun cuando las partes tan siquiera mencionen el acuerdo logrado entre ellas.¹⁹ Si el caso nunca se inicia judicialmente, pero la transacción procura evitar la litigación, se aplicará al

¹³ *Rodríguez, et al. v. Hospital, et al., supra*, pág. 903.

¹⁴ *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda, supra*, pág. 730 (citando a *Municipio de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 240 (2007)).

¹⁵ 31 LPRA sec. 4827 (derogado).

¹⁶ *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 872 (1995).

¹⁷ *Rodríguez v. Hospital, supra*, pág. 904.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.*

acuerdo el mismo efecto disuasivo y extintor de las causas de acción que las cuestiones transigidas pudieron generar entre los contratantes. Así lo pauta de manera diáfana el artículo 1709 del Código Civil que rige tales consecuencias cuando se otorga ese tipo de acuerdo contractual para evitar la provocación de un pleito o poner término al que había comenzado. Lo que es común a todas estas modalidades es la consecuencia jurídica que tales acuerdos provocan: todo lo transigido por las partes será cosa juzgada, como si hubiera sido adjudicada por un foro competente. Es decir, la defensa de cosa juzgada fundamentada en el contrato de transacción tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes, los asuntos ya transigidos.²⁰

Todo contrato de transacción debe cumplir con los mismos requisitos que cualquier otro contrato, a saber: consentimiento, objeto y causa.²¹ Así las cosas, existe el consentimiento en el contrato de transacción, ya que tiene que ser consensual entre las partes.²² Por otro lado, el objeto del contrato de transacción es la controversia existente entre las partes, ya sea de índole judicial o extrajudicial.²³ Finalmente, el litigio en si sirve como la causa del contrato de transacción judicial, así como eliminación de la controversia entre las partes mediante concesiones recíprocas entre ellos.²⁴

En cuanto a su alcance, el Art. 1714 del Código Civil dispone que los contratos de transacción

²⁰ 31 LPRA sec. 3343 (derogado).

²¹ 31 LPRA sec. 3391 (derogado).

²² *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*, pág. 871.

²³ *Id.*

²⁴ *Municipio de San Juan v. Prof. Research*, *supra*, pág. 239; Véase también, *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*, pág. 871.

únicamente comprenden los objetos expresamente determinados en ellos, "o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma".²⁵ Por ello, el nuestro Tribunal Supremo ha sido consistente en resolver que al contrato de transacción le aplican las normas generales sobre la interpretación de los contratos cuando surja la necesidad de descubrir la verdadera intención de los contratantes, pero que los términos del contrato deben ser interpretados de forma restrictiva.²⁶

Al igual que los demás tipos de contratos, las transacciones tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos.²⁷ Lo anterior, siempre y cuando lo pactado mediante el contrato de transacción no sea contrario a la ley, la moral, ni el orden público.²⁸

B. La Regla 408 de Evidencia.

La Regla 408 de las Reglas de Evidencia de 2009 dispone, en sus partes pertinentes, que:

No es admisible para probar la validez o falta de validez de una reclamación, la cuantía reclamada o para impugnar a base de una declaración anterior inconsistente o por contradicción:

(1) Evidencia de que una persona:

(A) Ha provisto, ofrecido o prometido proveer, o

(B) ha aceptado, ofrecido o prometido aceptar algo de valor, con el propósito de intentar o lograr transigir una reclamación cuando estaba en controversia su validez o la cuantía reclamada, o

(2) evidencia sobre conducta o declaraciones efectuadas durante gestiones dirigidas a transigir.²⁹

²⁵ 31 LPRA sec. 4826 (derogado).

²⁶ *Demeter International, Inc. v. Secretario de Hacienda*, supra, pág. 731

²⁷ Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

²⁸ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA 3372.

²⁹ 32 LPRA Ap. VI, R.408.

[. . .]

En esencia, la referida regla establece que la prueba de que una parte haya entrado en negociaciones para transigir un pleito o una reclamación no será admisible en evidencia prueba para propósitos de probar la validez de una reclamación o su cuantía. Dicha exclusión se extiende tanto a las cuantías y las contraofertas, como a la conducta de las partes en las negociaciones. Ello responde a la política pública de promover las transacciones para aponer fin a los pleitos civiles.³⁰ "Para esto, es necesario que [las partes] hablen entre si y hagan ofertas sin temor a que, si no llegan a un acuerdo, se use como evidencia la oferta de transacción o las conversaciones habidas en el curso de las negociaciones."³¹

Sin embargo, la regla solo se activa si hay controversia sobre la validez de la reclamación o sobre la cuantía de la misma.³² La regla no tiene el alcance de excluir la evidencia mencionada cuando se usa para otros propósitos no mencionados en la regla. Un ejemplo de ello sería cuando se llega a un acuerdo de transacción y la prueba se presenta para hacer valer el mismo o para propósitos de dilucidar la intención de las partes y el alcance del contrato.³³

C. El estándar de adjudicación para dictar sentencia por las alegaciones.

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil de 2009 permite al Tribunal, tras solicitud de parte, dictar sentencia

³⁰ Ernesto L. Chiesa Aponte, *Reglas de Evidencia Comentadas* 108, SITUM (2016); Véase también, *Carpets & Rugs Warehouse v. Tropical Reps. & Distributors*, 175 DPR 615, 630 (2009).

³¹ *Id.*

³² Véanse, Chiesa Aponte, *supra*, pág. 109; *Carpets & Rugs Warehouse v. Tropical Reps. & Distributors*, *supra*.

³³ Chiesa Aponte, *supra*, pág. 110.

por las alegaciones.³⁴ El Tribunal Supremo ha resuelto que el estándar de adjudicación para para una moción bajo la Regla 10.3, *supra*, es similar al utilizado para revisar una moción de desestimación por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio bajo la Regla 10.2.³⁵ "Procede dictar sentencia por las alegaciones cuando de éstas surge que no existe controversia sustancial de hechos, haciendo innecesario la celebración de un juicio en su fondo para recibir o dilucidar la prueba."³⁶ Entiéndase, que la moción prosperará si no existen hechos materiales en controversia y el promovente tiene razón como cuestión de derecho. Para estos propósitos el tribunal deberá examinar las alegaciones de la demanda liberalmente y de la manera más favorable a la parte opositora.³⁷ A esos efectos, el Tribunal Supremo también ha puntualizado que este tipo de moción "no es el método más apropiado para determinar la suficiencia de las defensas y reconveniciones."³⁸ Por último, es menester recordar que este tipo de pedido se tiene que hacer mediante moción a los efectos con el propósito de poner en guardia a la parte contraria y esta pueda reaccionar efectivamente.³⁹

No obstante, la propia Regla 10.3, *supra*, dispone que:

Si en una moción en la que se solicite sentencia por las alegaciones se exponen materias no contenidas en dichas alegaciones y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá considerarse como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta hasta su resolución final a todos los trámites ulteriores dispuestos en la Regla 36 de este

³⁴ 32 LPRA Ap. V, R.10.3.

³⁵ *Montañez v. Hospital Metropolitano*, 157 DPR 96, 98, 102-104 (2002)

³⁶ *Id.*, pág. 102.

³⁷ *Id.*, pág. 105.

³⁸ *Id.*, pág. 103.

³⁹ *Id.* (citando a *Cía. de Desarrollo Comer. v. American Fruits*, 104 DPR 90, 93 (1975)).

apéndice, y todas las partes tendrán una oportunidad razonable de presentar todo asunto pertinente a dicha moción conforme a lo provisto en la citada regla.⁴⁰

De esta manera, cuando se presente este tipo de moción y se acompañe prueba no contenida en la demanda o en la alegación responsiva, es necesario tratarla como una sumaria, con todo el rigor y los elementos que ello conlleva.

-III-

En el caso ante nos, el apelante plantea que el TPI erró en su proceder al adjudicar el caso a favor de los apelados. En dicha sentencia el Tribunal resolvió que se pactó un contrato de transacción entre las partes con el propósito de poner fin al pleito de epígrafe y, sin mas consideraciones, ordenó el cumplimiento de la transacción y dispuso del caso.

Por estar entrelazados, procedemos a atender los tres señalamientos de error conjuntamente. Veamos.

Primeramente, es menester evaluar la admisibilidad de prueba relacionada a las negociaciones sobre la alegada transacción en el caso de epígrafe. Según discutimos, las Regla 408 de Evidencia, *supra*, dispone que no será admisible prueba relacionada a las negociaciones u ofertas de transacción para propósito de proveer la validez de una reclamación o su cuantía. Sin embargo, dicha regla de exclusión cede cuando este tipo de prueba se presenta con el propósito de hacer valer un contrato de transacción, su interpretación y alcance.⁴¹ Ello es análogo al uso propuesto a dicho tipo de prueba en el caso de epígrafe, a saber, probar la existencia o

⁴⁰ 32 LPRa Ap. V, R.10.3. Véase también, *Montañez v. Hospital Metropolitano*, *supra*.

⁴¹ *Chiesa Aponte*, *supra*.

inexistencia de un contrato de transacción. Ciertamente, ello está exento del alcance de la Regla 408, pues en este caso no se ofrece dicha prueba para cuestionar la validez de la reclamación en la demanda, sino para hacer valer una alegada transacción. De esta manera, el segundo error señalado no se cometió a los efectos de que la prueba impugnada por el apelante si era admisible.

Por otra parte, al revisar el proceder del foro apelado, nos es forzoso concluir que incidió en abuso de su discreción al dictar la sentencia apelada. Mediante la *Sentencia* recurrida, el TPI determinó que las partes alcanzaron un contrato de transacción por lo que dispuso del pleito, ello en atención a una solicitud titulada *Urgente moción solicitando se dicte sentencia conforme a contrato de transacción extrajudicial existente entre las partes*.⁴² Dicha moción, presentada por la parte apelada, plantea que se alcanzó a un acuerdo entre las partes para transigir el pleito, y solicita al Tribunal ordene su cumplimiento y disponga del pleito. La referida moción incluye dos (2) exhibits, mas no contiene ruego procesal alguno. El TPI tampoco aludió en la *Sentencia* a alguna Regla de Procedimiento Civil que sirva de base procesal para el dictamen.

No obstante, de un análisis de la *Urgente Moción*, de la *Sentencia*, y de otros documentos incluidos en el expediente se desprende que la solicitud pretendía que se dictara sentencia por las alegaciones, bajo la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Sin embargo, la *Urgente Moción* incluye elementos que no fueron comprendidos en las alegaciones de las partes, así como

⁴² Véase, *Apelación*, Apéndice: Anejo 32.

2 documentos como anejo. Sabido es que cuando se exponen elementos no contenidos en las alegaciones, la moción se debe atender como una sumaria.

Dentro de este marco procesal, era improcedente dictar *Sentencia* y disponer del pleito. La moción presentada por la parte apelante carece de los requisitos para que una moción para dictar sentencia por las alegaciones sea hallada con lugar. Existen, además, elementos de credibilidad y subjetividad que debían ser evaluados por el foro apelado mediante una vista evidenciara y no mediante el procedimiento sumario. Mas aún, nos es evidente que subsisten controversias de hechos sobre si el contrato de transacción se perfeccionó. Es necesario que el Tribunal determine la autenticidad, admisibilidad, y el valor probatorio de los documentos presentados por las partes con el fin de probar la existencia, o inexistencia, de la alegada transacción. Por tanto, se cometieron el primer y tercer error señalado a los efectos de que incidió el Tribunal al disponer del pleito sin realizar una vista para determinar la existencia de una transacción extrajudicial en el pleito de epígrafe. De esta manera el foro primario estará en posición para declarar su eficacia y hacerse cumplir conforme autoriza la doctrina establecida en *Neca Mortgage v. A&W Dev S.E.*, 137 DPR 860 (1995) a la pág. 872

-IV-

Por los fundamentos que anteceden se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuidad de los procedimientos de manera consistente con lo aquí dispuesto.

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