

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA
PANEL IX

RAMÓN ANTONIO PONCE
FANTAUZZI Y OTROS

Recurridos

V.

JOSÉ MIGUEL ROMÁN
SALAMANCA

Peticionario

KLCE202101534

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

Caso Núm.:
AG2018CV0041

Sobre:
Daños y Perjuicios
Contractuales,
Incumplimiento
de Contrato

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores¹

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2022.

El 27 de diciembre de 2021, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor José M. Román Salamanca (en adelante, parte peticionaria o señor Román Salamanca), mediante *Escrito de Certiorari*, en el que nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, el 6 de diciembre de 2021, y notificada el 7 de diciembre de 2021. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar una solicitud de reconsideración y de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, ante la reinstalación de una *Sentencia por Estipulación*.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el recurso de *certiorari*, se revoca la *Resolución* recurrida y se

¹ Conforme a la Orden Administrativa número OATA-2022-017 emitida el 2 de febrero de 2022, se modifica la integración del Panel, debido al retiro de la Juez Cortés González el 31 de enero de 2022.

devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que celebre vista para dilucidar el cumplimiento de la *Sentencia por Estipulación*.

I

Conforme surge del expediente ante nos, el 10 de diciembre de 2018, el señor Ramón A. Ponce Fantauzzi, la señora Zahidee Fantauzzi González y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (en adelante, la parte recurrida), incoaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios, contra el señor José Miguel Román Salamanca. En síntesis, la parte recurrida alegó que, el 25 de agosto de 2006 otorgó la escritura número 127 sobre Compraventa con Pacto de Retracto, mediante la cual le vendió una finca² con pacto de retracto a la parte peticionaria, incluyendo todas sus pertenencias, servidumbres y usos, sin reserva alguna, por el precio de \$40,000.00³. En la escritura, los otorgantes pactaron que, si la parte vendedora devolvía en el término de un (1) año, o sea, en o antes del 25 de agosto de 2007, la suma de \$40,000.00, la parte compradora otorgaría una Escritura de Retroventa, pero que, de transcurrir tal término sin utilizarse el derecho de retracto, la venta se entendería absolutamente consumada⁴. La parte recurrida alegó que, antes del 25 de agosto de 2017, le pagó al peticionario Román Salamanca, la suma de \$40,000, sin incluir los intereses adeudados. Posteriormente, las partes se reunieron y realizaron una estipulación en la que acordaron lo siguiente:

- a. Habiendo recibido la suma de \$40,000.00, el señor Román Salamanca se comprometió a segregar un predio de terreno de DOS MIL METROS CUADRADOS (2,000.00 M/C) de la finca descrita

² Descrita de la siguiente forma: "RÚSTICA: Parcela "C" solar localizado en el Barrio Bejuocos de Isabela, con una cabida superficial de TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3,628,2653 M/C); en lindes por el NORTE, con el lote "B", por el SUR, con el señor Antonio Pérez, por el ESTE, con camino municipal que da acceso a la Carretera 472 Kilómetro 2.1; y al OESTE, con la finca principal de la cual se segrega. Consta inscrita al folio 263 del tomo 432 de Isabela, finca número 23,598 del Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla".

³ Apéndice del Recurso, pág. 1.

⁴ Apéndice del Recurso, págs. 1-2.

en el párrafo cinco anterior. Ese predio de terreno se pasaría a nombre del señor Daniel Rodríguez como dación en pago de una deuda que tenía la parte demandante. Todos los gastos que conlleve dicha transacción serían por cuenta del señor Román Salamanca, incluyendo gastos en el CRIM.

- b. Las partes se comprometieron a firmar en su momento las escrituras de Segregación y Venta para que la transacción descrita quedase absolutamente consumada.

La parte recurrida alegó ante el foro primario que, el señor Román Salamanca había incumplido con lo estipulado, y por ello, solicitó que se le ordenara a este segregar y traspasar por escritura pública, el referido predio de 2,000 metros, conforme a todos los requisitos de ley o en la alternativa, que se le ordenara el pago de \$120,000.00 que, según adujo, era el valor estimado del predio en cuestión, más el interés legal y una suma para costas, gastos y honorarios de abogado.

El 10 de abril de 2019, la parte peticionaria presentó la *Contestación a la Demanda*. Alegó que, al momento del acuerdo realizado por las partes el 13 de diciembre de 2010, aun no se había pagado la cantidad pactada con relación a la acción de retracto. Indicó que, se había dado a la tarea de cumplir con lo pactado, aun cuando el documento no expresaba un término específico para la realizar la gestión. Expresó que, dentro de las gestiones que realizó, se descubrió que, la cabida del inmueble objeto de la compraventa con pacto de retroventa y del acuerdo era incorrecta, puesto que, la cabida era de 159.3867 M/C menos de lo que surgía en los referidos documentos. Por lo cual, notificó a la parte recurrida, y como consecuencia, se realizó un proceso de rectificación de cabida. Arguyó, además, haber cumplido con el proceso de solicitar autorización para realizar las segregaciones acordadas, y que esta fue autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) para dos solares.

Luego de varias incidencias procesales, innecesario pormenorizar, el 7 de junio de 2021, se celebró el juicio, donde las partes llegaron a un acuerdo que, posteriormente, quedó plasmado mediante *Sentencia por Estipulación* dictada el 22 de junio de 2021. En la *Sentencia por Estipulación*, el Tribunal de Primera Instancia aprobó las siguientes estipulaciones:

1. La parte demandante y la parte demandada han convenido y estipulado transigir las reclamaciones de la demanda según enmendada y de la reconvencción.
2. A tenor con lo acordado, la parte demandada pagará a la parte demandante la suma de \$9,000.00 en o antes del 9 de junio de 2021. Dicho pago se hará mediante cheque de gerente y será recogido por los demandantes en la oficina de la representación legal de la parte demandada, el Lcdo. Efraín J. Vélez Fernández.
3. En adición, la parte demandada cederá y traspasará a los demandantes, en o antes del 7 de septiembre de 2021, el solar segregado por OGPE bajo el caso número 2012110242-API-34480 como Solar B con cabida de 1,868.8786 metros cuadrados, valorado para propósitos de esta sentencia en cincuenta dólares (\$50.00) el metro cuadrado. Dicho solar B, que es segregación de la finca 23598 de Isabela, se traspasará a los demandantes libre de cargas y gravámenes y sin deuda de CRIM o de Ley 7, obligándose la parte demandada a la evicción y saneamiento de dicho inmueble, conforme a derecho. Todos los gastos de la escritura, sellos de original, copia certificada, registro, honorarios y cualquier otro relacionado serán por cuenta y cargo de la parte demandada. Es además condición *sine qua non* que la parte demandada, por conducto de su abogado cite a los demandantes, por conducto de su abogado que suscribe, para la firma de la escritura con no menos de quince (15) días de antelación y que provea dentro del mismo término, el borrador de la escritura, estudio de título que refleje que la propiedad está libre de cargas y gravámenes, copia del referido permiso de OGPe de rectificación de cabida y segregación corrigiendo los datos registrales, certificado de no deuda del CRIM y de Ley 7 y cualquier otro documento requerido para inscribir la propiedad en el Registro y en el CRIM.
4. De efectuarse la antes descrita escritura de segregación y traspaso del solar a los demandantes dentro del tiempo y los términos acordados, las partes acuerdan que el remanente de la finca 23598, o sea el solar A de 1600.00 metros

cuadrados, quedaría su titularidad a nombre de la parte demandada, quien manifiesta ser soltero.

5. Las partes acuerdan además que de los demandantes interesar vender (lo cual no están obligados a hacer) el referido solar de 1,868.8786 metros cuadrados deberán informárselo por correo certificado con acuse de recibo a la parte demandada a la siguiente dirección: PO Box 1834, Isabela, Puerto Rico 00662. Dicha carta informará el deseo de vender, la cantidad que interesa vender y que tiene treinta (30) días naturales para aceptar comprar por dicha cantidad y firmar la escritura dentro de ese término. De la parte demandada no ejercer la opción de comprar dentro del referido término, la parte demandante podrá vender la propiedad a cualquier persona en cualquier otro momento, sin tener que volver a ofrecer la propiedad a la parte demandada. Lo acordado en este párrafo es personalísimo y cesará inmediatamente con el fallecimiento de uno de los demandantes y no aplica si los demandantes interesan donar o permutar el solar. Una carta similar enviada antes de la parte demandada haber transferido la propiedad a la parte demandante tendrá el mismo efecto.
6. En consideración a lo anterior, la parte demandada desiste con perjuicio de su reconvención y de toda causa de acción, reclamación, daño, pérdida, o gasto de cualquier ley local, estatal o federal, que al presente tengan y/o luego puedan tener, y/o que esté directa o indirectamente relacionada con la reconvención.
7. En consideración a este acuerdo, las partes se relevan, descargan y exoneran mutuamente, así como sus empleados, socios, sucesores, herederos, causahabientes y sus representantes, de ulterior responsabilidad, de toda causa de acción, reclamación, daño, pérdida o gasto de cualquier otro tipo, bajo cualquier ley local, estatal o federal, que al presente tengan y/o que pudieron haber alegado en este caso civil número AG2018CV00041 y/o que esté directa o indirectamente relacionada con la demanda y reconvención presentadas en el mismo, sin perjuicio de solicitar la ejecución de la Sentencia por Estipulación de una parte estar en incumplimiento.
8. El incumplimiento de cualquiera de los términos de esta Estipulación por la parte demandada le dará derecho a la parte demandante a solicitar la ejecución de la sentencia y la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado relacionados con la ejecución de la misma.
9. La presente Estipulación se hace sin imposición de costas ni honorarios de abogado, por haberlo así

acordado las partes, como también la Sentencia será final y firme desde el momento de dictada.

10. Las partes acuerdan que esta Sentencia se puede presentar e inscribir en el Registro de la Propiedad para garantizar que la parte demandada cumpla con los términos y condiciones aquí estipulados.
11. Las partes manifiestan estar de acuerdo con estos términos y que su aceptación fue hecha libre y voluntariamente, sin coacción alguna.

El 6 de octubre de 2021, la parte recurrida presentó ante el foro *a quo* una *Moción Solicitando Embargo y/o Ejecución de la Sentencia*. Solicitó el embargo de las cuentas de la parte peticionaria por la suma equivalente de \$93,443.93, por razón de que se valoró el inmueble a \$50.00 el metro cuadrado, siendo su cabida de 1,868.8786, más las costas, gastos y honorarios de abogado.

El 22 de octubre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden*, mediante la cual ordenó la expedición de un *Mandamiento de Ejecución de Sentencia* con el fin de embargar los bienes de la parte peticionaria por la suma de \$93,443.93 más los intereses legales sobre tal cuantía, computados desde que se dictó sentencia hasta el momento de la expedición de la *Orden*, así como las costas, gastos y \$1,000.00 de honorarios de abogado.

El 29 de octubre de 2021, la parte peticionaria presentó ante el foro primario una *Moción en Solicitud de Reconsideración*. En esta, esbozó las gestiones realizadas por esta con el propósito de cumplir con lo estipulado por las partes. En apoyo a su contención, anejó a su moción el testimonio bajo juramento del gestor Anselmo S. Jorge López, que expresaba las gestiones y trabajos que se habían realizado. Además, arguyó que, la tardanza para la segregación se debía al atraso de la agencia pertinente causado por la pandemia del COVID-19, y que se encontraba en espera de que la OGPe emitiera el permiso correspondiente.

Por su parte, el 1ro de noviembre de 2021, la parte recurrida presentó *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración*.

Argumentó que, había transcurrido el término acordado de noventa (90) días contados desde la fecha del juicio para que la parte peticionaria obtuviera el permiso para segregar. Según expresó, dicho término vencía el 7 de septiembre de 2021.

Así las cosas, el 4 de noviembre de 2021, la primera instancia judicial notificó *Resolución* en virtud de la cual declaró Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Reconsideración* y le concedió a la parte peticionaria un término de noventa (90) días para cumplir con la *Sentencia*, y a su vez, declaró No Ha Lugar la *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración*.

Posteriormente, la parte recurrida incoó una *Moción Solicitando Reconsideración*. Reiteró que las partes habían acordado un término fijo de noventa (90) días desde la fecha del juicio, a vencer el 7 de septiembre de 2021 para que la parte peticionaria obtuviera el permiso correspondiente. Expresó que, las partes no habían acordado término adicional en caso de que el permiso no se obtuviera para la fecha dispuesta. Además, sostuvo que, eran de aplicación los siguientes casos resueltos por el Tribunal Supremo: *Neca Mortgage v. A & W Developers*, 137 DPR 860 (1995), y *Orsini v. Srio. de Hacienda* 177 DPR 596 (2006). Argumentó a su favor que, los contratos de transacción deben ser interpretados de forma restrictiva y la transacción solamente comprende lo que expresaron las partes en el acuerdo⁵.

El 9 de noviembre de 2021, el Tribunal de Primera Instancia notificó una *Resolución* mediante la cual reinstaló la orden de ejecución de sentencia, conforme al caso de *Orsini v. Srio. de Hacienda* 177 DPR 596 (2006). Consecuentemente, dejó sin efecto la *Resolución* que le concedía al demandado peticionario, noventa (90) días adicionales para cumplir con el acuerdo de transacción.

⁵ Apéndice del Recurso, pág. 30.

En desacuerdo, el señor Román Salamanca presentó la *Moción en Solicitud de Reconsideración y en Solicitud de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales*. Expresó que, el caso utilizado por el foro *a quo* para justificar su determinación no era de aplicación, puesto que, en el caso de marras, había realizado todas las gestiones necesarias dirigidas al cumplimiento de lo estipulado, y que, el referido caso no resolvía tal situación. Reiteró que, el permiso que fue fundamento para el acuerdo de transacción no servía para los propósitos de la segregación, por razones de nuevos reglamentos de zonificación, entre otros asuntos de la OGPe, y que, por ello, tuvo que tramitar la solicitud de un nuevo permiso.

El 16 de noviembre de 2021, la parte recurrida presentó *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración*. Insistió en que la parte peticionaria había dejado vencer el término específico de noventa (90) días.

Finalmente, el foro primario, el 6 de diciembre de 2021, emitió la *Resolución*, cuya revisión nos ocupa. En virtud de dicha *Resolución*, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Reconsideración y en Solicitud de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales*. Expresó que, no procedía realizar determinaciones de hechos y conclusiones de derecho en un caso en que se dictó sentencia por transacción entre las partes, fundamentado en los casos de *Neca Mortgage v. A & W Developers*, 137 DPR 860 (1995), y *Orsini v. Srio. de Hacienda* 177 DPR 596 (2006).

Insatisfecha con el dictamen del foro *a quo*, la parte peticionaria acudió ante nos mediante el recurso de título. Le imputó al Tribunal de Primera Instancia haber cometido el siguiente error:

Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al reinstalar la ejecución de la sentencia al aplicar al presente caso lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Neca Mortgage v. A & W Developers*, 137 DPR 860 y *Orsini v. Srio. de Hacienda*, 177 DPR 596.

La parte recurrida compareció ante este Tribunal, el 27 de enero de 2021 mediante escrito titulado *Alegato Parte Recurrída*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

II

A. *El certiorari*

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, supra*, pág. 97. La precitada Regla dispone 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 de los procedimientos en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores mencionados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960).

B. La transacción

La transacción es un contrato mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o le dan fin al que había comenzado. Art. 1709 del Código Civil de Puerto Rico⁶, 31 LPRA ant. sec. 4821; *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 870 (1995); *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, 204 DPR 183, 205 (2020); *Demeter*

⁶ El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, la presentación de la *Demanda* y los hechos que dan base a esta, tuvieron lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

Int'l v. Srio. Hacienda, 199 DPR 706, 729 (2018); *Citibank v. Dependable Ins. Co.*, 121 DPR 503, 511 (1988). Los elementos esenciales de un contrato de transacción son los siguientes: “(1) una relación jurídica litigiosa, controvertida e incierta; (2) la intención de los contratantes de eliminar las controversias y sustituir, mediante la transacción, esa relación incierta con la seguridad de otra “cierta e incontestable”, y (3) las recíprocas concesiones de las partes”. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 205; *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 729. Nuestra más Alta Curia ha expresado que, “toda transacción supone que las partes tienen dudas sobre la validez o corrección jurídica de sus respectivas pretensiones y optan por resolver dichas diferencias mediante mutuas concesiones, lo que implica una renuncia total o parcial”. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 205. Es decir, la reciprocidad en las prestaciones es la base indispensable del contrato de transacción. *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 729.

Como es sabido, existen dos (2) tipos de contratos de transacción, estos son el judicial y el extrajudicial. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 870; *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 730. El contrato extrajudicial surge cuando las partes, mediante acuerdo, deciden eliminar la controversia antes de comenzar un pleito, o luego de haber comenzado el litigio, sin intervención del tribunal, y por ello, se desiste de la causa de acción. *Íd.*; *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 870. Por otro lado, el contrato de transacción judicial nace cuando luego de iniciado el pleito, las partes acuerdan eliminar la controversia y solicitan al tribunal incorporar el acuerdo al proceso judicial, esto tiene el efecto de culminar el pleito. *Íd.* págs. 870-871; *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 730.

El Tribunal Supremo ha destacado que, “al interpretar un contrato de transacción, aplican las normas generales sobre la interpretación de los contratos mencionados, siempre y cuando no sean incompatibles con el acuerdo entre las partes”. *Íd.* Así como todo contrato, el contrato de transacción debe cumplir con los requisitos dispuestos en el Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391, es decir, con los requisitos de objeto, consentimiento y causa. En los contratos de transacción, existe el consentimiento de los contratantes, puesto que debe ser consensual; el objeto es la controversia entre las partes, y la causa se basa en eliminar la controversia mediante recíprocas concesiones. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 871.

Cabe destacar que, la transacción solo abarca los objetos expresamente determinados en ella, o los que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban considerarse comprendidas en esta. Art. 1714 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 4826; *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 206. A tenor con esto, cuando el contrato contenga una renuncia general de derechos, se considerará que se trata únicamente de aquellos derechos relacionados con la disputa sobre la cual ha recaído la transacción. *Íd.* págs. 206-207.; Art. 1714 del Código Civil, supra. Nuestro Máximo Foro ha expresado que, “no deberán entenderse comprendidos en el contrato [de transacción] cosas distintas y diferentes de aquellos sobre los que [las partes] se propusieron contratar”. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 207. Por lo anterior, la interpretación de los contratos de transacción es de naturaleza restrictiva. *Íd.*; *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 731.

Es oportuno reseñar que, la transacción no garantiza el evento de que uno de los contratantes incumpla y haga necesaria la intervención judicial para vencer la voluntad rebelde y procurar que

la transacción rinda su finalidad esencial de resolver divergencias en la forma convenida. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 871. El Art. 1715 del Código Civil, 31 LPR ant. sec. 4827 dispone que “[l]a transacción tiene para las partes la autoridad de cosa juzgada, pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial”. Ello significa que, las partes deben considerar las cuestiones discutidas como definitivamente resueltas, y no podrán volver nuevamente sobre estas. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 872. Significa, además, que, la transacción judicial es la única que tiene fuerza para abrir la vía de apremio, o sea, pedir la ejecución tal como si tratara de una sentencia firme. *Íd.* En la transacción judicial se podrá ejecutar mediante los trámites de la ejecución de sentencia, sin embargo, la transacción extrajudicial solo podrá hacerse cumplir cuando se haya declarado su eficacia en el juicio correspondiente. *Íd.* Empero, es menester destacar que esta doctrina de cosa juzgada "no es de aplicación absoluta". *Blás v. Hospital Guadalupe*, 146 DPR 267, 447 (1998). Reiteradas veces, nuestra más Alta Curia ha rechazado la aplicación de esta doctrina de forma inflexible, principalmente en situaciones que lo ameriten por razón de orden público, o cuando, sujetarnos a ésta derrotaría los fines de la justicia o produciría resultados absurdos. *Íd.*; *Meléndez v. García*, 158 DPR 77, 92 (2002); *Pagán Hernández v. UPR*, 107 DPR 720, 735-737 (1978). Así, en lo referente a los contratos de transacción, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido enfático en que, el efecto de cosa juzgada en este tipo de contrato "no opera para impedir que el juzgador interprete su extensión y aplicación al pleito judicial en el que se levanta como defensa". *Blás v. Hospital Guadalupe*, supra, pág. 447; *Coop. Seguros Múltiples de PR v. Lugo*, 136 DPR 203, 216 (1994); *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, supra, pág. 517.

III

En esencia, la parte peticionaria arguye que, el foro recurrido incidió al reinstalar la *Ejecución de Sentencia* al aplicar al caso de marras de forma restrictiva lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Neca Mortgage v. A & W Developers*, 137 DPR 860 (1995), y en *Orsini v. Srio. de Hacienda* 177 DPR 596 (2006). Nos solicita que, le ordenemos al Foro de Instancia la celebración de una vista a los efectos de dilucidar el cumplimiento de la *Sentencia por Estipulación*. De entrada, adelantamos que, le asiste la razón a la parte peticionaria. Veamos.

Según reseñado previamente el tracto procesal del caso ante el foro primario, las partes acordaron mediante estipulación acogida en sentencia, que la parte peticionaria cedería y traspasaría a la parte recurrida en o antes del 7 de septiembre de 2021, un solar a ser segregado por la OGPe bajo el caso número 2012110242-API-34480 como Solar B, con cabida de 1,868.8786 metros cuadrados, valorado para propósitos de la sentencia, en cincuenta dólares (\$50.00) el metro cuadrado. Conforme el expediente, vencido el término estipulado por las partes, la parte peticionaria aún no había cumplido con lo dispuesto en la *Sentencia por Estipulación*. Por ello, la parte recurrida solicitó la ejecución de sentencia y así el Tribunal de Instancia lo ordenó.

En desacuerdo, la parte peticionaria solicitó reconsideración y acreditó —acompañada de una declaración jurada— las gestiones realizadas dirigidas al cumplimiento de lo estipulado. Conforme a tales gestiones, el foro recurrido, mediante *Resolución*, otorgó a la parte peticionaria un término de noventa (90) días para cumplir con la segregación y el traspaso del solar. Sin embargo, posteriormente, el Foro de Instancia decidió reinstalar la orden de ejecución de sentencia, dejando sin efecto la anterior *Resolución*.

Luego de que el señor Román Salamanca solicitara reconsideración, el foro *a quo* denegó su petición y se limitó a expresar que eran de aplicabilidad los casos de *Neca Mortgage v. A & W Developers*, supra, y en *Orsini v. Srio. de Hacienda*, supra.

Según el derecho expuesto, la interpretación de los contratos de transacción es de naturaleza restrictiva⁷. Es decir, no se entenderán comprendidos en el contrato de transacción cosas distintas a las que las partes se propusieron a contratar⁸. Al examinar el expediente, entendemos que, la parte peticionaria no mostró intención de modificar las circunstancias del contrato de transacción dispuesto por las partes, pues según surge, esta realizó gestiones dirigidas al cumplimiento del contrato antes de la fecha dispuesta. La parte peticionaria, alega que, mientras realizaba las referidas gestiones, debido a los nuevos reglamentos de zonificación y otros asuntos de la OGPe, tuvo que realizar una nueva solicitud de segregación, para así poder cumplir con su obligación. No se desprende del expediente que la parte peticionaria haya actuado de mala fe, ni con ánimo de incumplir lo pactado, pues la dilación del cumplimiento se debió a razones fuera de su alcance.

Razonamos que, procede revocar la *Resolución* recurrida y devolver el caso al foro primario para la celebración de una vista evidenciaría sobre el cumplimiento de la *Sentencia por Estipulación*.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el recurso de *certiorari*, se revoca la *Resolución* recurrida y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que celebre vista para dilucidar el cumplimiento de la *Sentencia por Estipulación*.

Notifíquese.

⁷ *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, supra, pág. 207.

⁸ *Íd.*

Lo acordó y manda el Tribunal, y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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