

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

YUDELKA I. DÍAZ  
HERRERA

Recurrido

v.

VICENTE ROSARIO  
SÁNCHEZ Y OTROS

Peticionarios

KLCE202300722

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Carolina

Caso núm.:  
CA2020CV02010  
(409)

Sobre:  
Incumplimiento de  
contrato, daños,  
compraventa,  
desahucio por falta  
de pago

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó una solicitud de ejecución de una sentencia mediante la cual se desestimaron dos demandas con perjuicio a raíz de una transacción extrajudicial cuyos términos el TPI no conocía y la cual no se incorporó a la sentencia ni fue aprobada por dicho foro. Según se explica a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI.

I.

Una de las acciones de referencia (la “Primera Demanda”, CA2020CV01916) fue presentada en septiembre de 2020 por el Sr. Vicente Rosario Sánchez (el “Dueño”) en contra de la Sa. Yudelka I. Díaz Herrera (la “Inquilina”). El demandante alegó ser dueño de un apartamento ubicado en Isla Verde (la “Propiedad”) y solicitó el desahucio de la Inquilina. Adujo que las partes habían acordado una opción de compra de la Propiedad, pero la Inquilina no había ejercido la opción dentro del tiempo pactado. Sostuvo que la Inquilina continuaba ocupando la Propiedad “sin derecho a ello”.

Por su parte, la otra acción de referencia (la “Segunda Demanda”, CA2020CV02010) fue presentada por la Inquilina en contra, en lo pertinente, del Dueño. La Inquilina alegó que había realizado mejoras sustanciales a la Propiedad y que, aunque intentó ejercer oportunamente la opción acordada, el Dueño falló en entregarle un número de documentos que la “entidad financiera necesita[ba] para aprobar el préstamo”. Solicitó que se ordenase el cumplimiento específico del contrato de opción y que se le compensara por los daños causados por el supuesto incumplimiento del Dueño con sus obligaciones contractuales.

El 17 de enero, la Inquilina le informó al TPI, mediante un escrito, que un “acuerdo transaccional” (el “Acuerdo”) había sido firmado por “ella y las demás partes”. Solicitó al TPI que, por tanto, desestimara con perjuicio tanto la Primera Demanda como la Segunda Demanda (en conjunto, las “Demandas”). En el escrito no se informó nada al TPI sobre los términos o contenido del Acuerdo, más allá de indicar que, como parte del mismo, las partes acordaron solicitar al TPI la desestimación con perjuicio de las Demandas.

Mediante una Sentencia notificada el 26 de enero (la “Sentencia”), en lo pertinente, el TPI desestimó las Demandas con perjuicio. En la Sentencia no se hizo referencia al, ni se incorporó el, Acuerdo; el mismo tampoco fue examinado, ni mucho menos aprobado, por el TPI. De hecho, el Acuerdo no forma parte del expediente ante el TPI.

El 19 y 20 de abril, el Dueño presentó unas mociones (una en cada uno de los casos de epígrafe) de ejecución de sentencia. Sostuvo, incorrectamente, que el TPI había hecho “formar parte de la sentencia el contenido íntegro de la estipulación”. Expuso cuál era el contenido del Acuerdo y alegó que la Inquilina no había cumplido con el mismo. Solicitó que, de conformidad con los

términos del Acuerdo, el TPI ordenase el desalojo de la Inquilina de la Propiedad.

La Inquilina se opuso. Señaló que, en la Sentencia, no se había concedido remedio alguno a favor del Dueño, por lo cual no había nada que ejecutar. Resaltó que, si el Dueño tuviese una reclamación por supuesto incumplimiento del Acuerdo, tendría que presentar un pleito independiente al respecto. De todas formas, alegó que, en realidad, ella no había incumplido el Acuerdo.

Mediante una Orden notificada el 24 de abril (la "Orden"), el TPI denegó las mociones de ejecución de sentencia presentadas por el Dueño.

El 8 de mayo, suplementada el 9 de mayo, el Dueño solicitó la reconsideración de la Orden, a lo cual la Inquilina se opuso. Mediante una Resolución notificada el 30 de mayo, el TPI denegó la referida moción de reconsideración.

Inconforme, el 28 de junio, el Dueño presentó el recurso que nos ocupa. Insiste en que el TPI tiene jurisdicción para hacer valer el Acuerdo porque, al dictarse la Sentencia, conocía que la misma era producto de una transacción entre las partes. Disponemos.

## II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Distinto al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el recurso de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a examinar para ejercer nuestra discreción, al disponer 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.

### III.

Un contrato de transacción puede ser judicial o extrajudicial. Cuando la transacción es judicial, las partes solicitan al foro judicial que el acuerdo alcanzado sea incorporado al proceso en curso. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 904 (2012); *Ingravidez v. Ricci*, 147 DPR 1, 6 (1998); *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 870-871 (1995).

De este modo, para que pueda darse una transacción judicial, el acuerdo no solo tiene que darse una vez ha comenzado el pleito; también es necesario que lo estipulado sea llevado al conocimiento y aprobación del juzgador e incorporado en el proceso judicial.

El hecho de que una transacción ponga fin a un procedimiento judicial en curso no equivale necesariamente a una

transacción judicial. Solo será considerada una transacción judicial aquella que haya llegado al conocimiento del juzgador e incorporada en el proceso. *Rodríguez*, 186 DPR a la pág. 905.

La transacción extrajudicial, por su parte, se configura cuando las partes desean evitar un litigio judicial, antes de que haya comenzado o, habiendo comenzado, llegan a un acuerdo sin la intervención del tribunal y solo informan que desisten de la causa de acción promovida. *Igarávidez v. Ricci*, 147 DPR 1, 6 (1998); *Neca Mortg. Corp.*, 137 DPR, en la pág. 872.

La transacción, como todo contrato, no garantiza que las partes cumplan con las concesiones que hicieron para eliminar la controversia surgida entre ellas. El incumplimiento puede requerir la intervención judicial para procurar que la transacción alcance su finalidad esencial de dirimir las divergencias en la forma convenida. *Igarávidez, supra*.

Cuando la transacción es judicial, las partes pueden solicitar su ejecución, en el propio caso objeto de la transacción, como si la transacción se tratara de una sentencia firme. *Rodríguez et al.*, 186 DPR a las págs. 904; *Igarávidez, supra*; *Neca Mortg. Corp., supra*; *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR, en la pág. 516.

Por otro lado, cuando la transacción es extrajudicial, es decir, cuando el tribunal no la ha incorporado a una sentencia ni aprobado o conocido de alguna otra forma, la misma solo se puede hacer cumplir a través de una acción independiente sobre incumplimiento de contrato. *Neca Mortg. Corp.*, 137 DPR, en las págs. 872 y 875. Ello porque la consecuencia de no incorporar el acuerdo al pleito iniciado será que carezca de “sustancia procesal y no servirá de título para la ejecución en caso de incumplimiento”. *Rodríguez et al.*, 186 DPR, en las págs. 904-905.

## IV.

Del récord surge claramente que el Acuerdo constituyó una transacción extrajudicial. Las partes no informaron el contenido del Acuerdo al TPI. El Acuerdo no fue examinado por, ni fue sometido, al TPI, ni mucho menos fue aprobado por dicho foro. La Sentencia no incorpora por referencia el Acuerdo ni tampoco concede remedio alguno a las partes, limitándose únicamente a tomar conocimiento de que las partes acordaron que el TPI desestimara con perjuicio las Demandas.

Por tanto, no era posible que el TPI, en “ejecución” de la Sentencia, ordenase el desalojo de la Inquilina, por un supuesto incumplimiento con el Acuerdo, según lo solicitó el Dueño. La Sentencia no dispone sobre el desalojo solicitado, ni tampoco incorpora el Acuerdo sobre la base del cual el Dueño presentó su solicitud.

En fin, al tratarse el Acuerdo de una transacción extrajudicial, no conocida, incorporada o aprobada por el TPI, dicho foro no podía hacerlo valer como parte de un proceso de ejecución de sentencia. Por su naturaleza, y sus propios términos, la Sentencia no es susceptible de “ejecución” en este caso. Por tanto, el Dueño está obligado a presentar su reclamación, sobre un supuesto incumplimiento con el Acuerdo, en una acción judicial distinta a las de referencia.

## V.

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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