

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

BAUTISTA CAYMAN ASSET
COMPANY

Apelado

v.

INVERSIONES COCOHER,
S.E.

Apelante

KLAN201501910

CONSOLIDADO

CON:

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

CIVIL NÚM.:
K CD2014-0381 (906)

SOBRE:
Acción Civil de Cobro
de Dinero y Ejecución
de Prenda e Hipoteca
por la vía ordinaria

BAUTISTA CAYMAN ASSET
COMPANY

Apelante

v.

INVERSIONES COCOHER,
S.E.

Apelado

KLAN201501914

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

CIVIL NÚM.:
K CD2014-0381 (906)

SOBRE:
Acción Civil de Cobro
de Dinero y Ejecución
de Prenda e Hipoteca
por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de febrero de 2016.

El presente caso consiste de dos recursos de apelación consolidados, que impugnan la misma sentencia parcial del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en las que el foro apelado desestimó con perjuicio las causas de acción de ejecución de un pagaré dado en prenda y la correspondiente ejecución de la primera hipoteca ampliada por prescripción. De otra parte, el fallo declaró ha lugar una solicitud de anotación de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia instada por la parte apelante Bautista Cayman Asset Company

y, en consecuencia, ordenó la expedición del referido mandamiento. En cuanto a la acción de cobro de dinero, esta quedó pendiente de adjudicación.

Adelantamos, que confirmamos el dictamen apelado.

Veamos la relación fáctica pertinente y los fundamentos normativos y doctrinales que sostienen nuestra determinación.

I.

El 24 de febrero de 2014 Doral Bank presentó una demanda¹ sobre cobro de dinero, ejecución del pagaré hipotecario dado en prenda y de una primera hipoteca ampliada, por la vía ordinaria, en contra de Inversiones Coccoher, S. E. (en adelante, Coccoher). No obstante, el 17 de marzo de 2014 el pagaré que es objeto de la presente controversia fue endosado a favor de Doral Recovery II, LLC, por lo que al día siguiente se enmendó la demanda² para sustituir a la parte demandada por esta última.

La reclamación de autos se originó con un contrato de préstamo suscrito por Doral y Coccoher el 26 de diciembre de 2002, por la cantidad de \$3,375,000.00, pagadero el 31 de diciembre de 2014.³ Las obligaciones pactadas fueron evidenciadas con un pagaré (denominado como pagaré I).⁴

Para garantizar el crédito, Coccoher entregó en prenda⁵ a Doral un pagaré por \$5,396,248.00 (denominado pagaré II), a la orden del portador, con vencimiento a la presentación.⁶ El pagaré II había sido suscrito por Baldomero Collazo Salazar, en representación de Coccoher, el 26 de junio de 1990 y enmendado en tres ocasiones ante Notario Público: (1) el 27 de febrero de 1991 se amplió el principal de \$4,665,000,00 a \$5,136,248.00; (2) el 31 de octubre de 1991, la hipoteca fue modificada

¹ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 1-126.

² Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 143-168; además, véase, págs. 127-142.

³ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 40-80.

⁴ Apéndice del recurso KLAN201501914, pág. 82.

⁵ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 83-87.

⁶ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 88-90.

con el propósito de extender la garantía a \$5,150,000.00;⁷ y (3) el 2 de abril de 1992 la hipoteca se amplió nuevamente para garantizar la suma de \$5,396,248.00.⁸ No volvió a enmendarse después de esta fecha.

El pagaré II fue garantizado con una primera hipoteca⁹ otorgada el 26 de junio de 1990 sobre el siguiente inmueble:

URBANA: Solar radicado en el Barrio Martín Peña del Municipio de Río Piedras, hoy capital de Puerto Rico, con una cabida superficial de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (2,277.40 m. c.) en lindes por el NORTE, con la Calle México y con solar perteneciente a Arturo Barreto; por el SUR, con los terrenos pertenecientes al Estado Libre Asociado de Puerto Rico que lo separan de la Avenida Franklin D. Roosevelt; por el ESTE, con terrenos de Roberto Santana y por el OESTE, con la Avenida Ponce de León y terrenos de Arturo Barreto.¹⁰

La parte demandante alegó el incumplimiento de pago de Cocoher desde el 31 de agosto de 2013,¹¹ por lo que aceleró la deuda en su totalidad y le reclamó (1) el pago de \$611,995.84 y otras sumas previamente pactadas; (2) la ejecución del pagaré II dado en prenda; y (3) la ejecución de la hipoteca.

El 21 de mayo de 2014, Cocoher contestó la demanda enmendada.¹² En síntesis, aceptó que obtuvo un préstamo de Doral, pero indicó que las garantías hipotecarias habían expirado por el transcurso del tiempo, al igual que la prenda. Lo anterior fue reiterado en sus defensas afirmativas. Además, presentó una demanda contra tercero en contra de Doral Bank, sin embargo, esta reclamación no fue permitida, ya que era objeto de otro pleito.¹³

En una vista celebrada el 8 de abril de 2015 se informó al Tribunal de Primera Instancia que el 27 de febrero de 2015 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de Doral Bank y designó al *Federal Deposit Insurance Corporation* (en adelante,

⁷ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 109-117.

⁸ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 118-124.

⁹ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 91-108 (documento incompleto).

¹⁰ Finca número 35,460 inscrita al folio 271 del tomo 1,272 de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan.

¹¹ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 125-126.

¹² Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 169-174.

¹³ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 124-125

FDIC) como su síndico liquidador.

El 27 de marzo de 2015 la acreencia aludida fue cedida por el FDIC a Bautista Cayman Asset Company (en adelante, Bautista) mediante un “Bill of Sale”. En consecuencia, el 16 de abril de 2015 Bautista solicitó y el foro primario le concedió la sustitución como parte demandante en este pleito.¹⁴ En respuesta, Coccoher requirió a Bautista que suministrara los documentos pertinentes sobre la cesión del crédito litigioso, con el propósito de ejercer su derecho de retracto.¹⁵

El foro de primera instancia ordenó la entrega de los documentos solicitados por Coccoher para ejercer el retracto.¹⁶ Bautista solicitó la reconsideración de esa orden y argumentó que el derecho de retracto de crédito litigioso era inaplicable al caso de autos, pues la cesión se había hecho a través de la FDIC, por lo que solicitó que la orden se dejara sin efecto.¹⁷ Coccoher se opuso y ripostó que el derecho al retracto no intervenía con las funciones de la FDIC, pues iba dirigido al cesionario.¹⁸ El tribunal señaló una vista para el 29 de septiembre de 2015 que las partes presentaran sus respectivos argumentos.

Mientras, el 24 de julio de 2015 Bautista solicitó la anotación de embargo en aseguramiento de sentencia y prohibición de enajenar sobre bienes de Coccoher por la cantidad de \$695,918.58.¹⁹ Adujo que, instada la demanda y sin informar al tribunal ante el cual se dirime el litigio, el 8 de mayo de 2014 Coccoher presentó una instancia al Registrador de la Propiedad para la cancelación de la primera hipoteca ampliada, al amparo de los Artículos 145 y 180 de la Ley Hipotecaria, *infra*. Una vez calificada la solicitud, el Registrador de la Propiedad canceló la hipoteca por haber

¹⁴ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 139-143; 144-145.

¹⁵ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 142-143.

¹⁶ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 146.

¹⁷ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 152-156.

¹⁸ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 164-168. Bautista replicó e insistió en que el derecho de retracto no aplica a aquellas transferencias de créditos realizadas con la intervención de la agencia reguladora. Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 169-170; 171-184.

¹⁹ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 177-183.

transcurrido el periodo prescriptivo de veinte años.²⁰ El 17 de agosto de 2015 Bautista solicitó que se adelantara la audiencia pautada para el 29 de septiembre de 2015, porque Coccoher había presentado en el Registro de la Propiedad una escritura de hipoteca ascendente a \$2,000,000.00 en garantía de un pagaré al portador. Ante ello, peticionó al foro de primera instancia que ordenara al Registrador de la Propiedad la reinstalación de la inscripción del gravamen.²¹

Por su parte, en su réplica,²² Coccoher alegó que, a la fecha de la presentación de la demanda, la garantía hipotecaria del pagaré II ya había prescrito. Además, cuestionó la legitimación de Bautista, pues esta aún no había provisto el “Bill of Sales” para su examen, por lo que exigió que Bautista demostrara que tenía derecho a instar la acción. También solicitó que Bautista consignara una fianza de no residente.

El tribunal *a quo* señaló una vista urgente para el 9 de septiembre de 2015.²³ Previamente, el 3 de septiembre de 2015 Bautista consignó una fianza de \$1,000.00, al amparo de la Regla 69.5 de Procedimiento Civil.²⁴

El foro *a quo* celebró la vista argumentativa el 29 de septiembre de 2015. Allí, Bautista presentó el pagaré I original y Coccoher tuvo la oportunidad de examinar el documento. En el “allonge” del pagaré I constaba que para la fecha en que cerró Doral Bank, el crédito objeto del litigio era parte de sus activos y se había endosado a favor del FDIC. De igual forma, figuraba el endoso del FDIC a favor de Bautista.²⁵ A base de

²⁰ Presentación Personal: Asiento 200 Diario 1082: SONIA ÁVILA presenta a las trece horas y dieciocho minutos el ocho de mayo del año dos mil catorce, Instancia sobre CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN, otorgada en SAN JUAN el 7 de mayo de 2014, para que se CANCELE a favor de MANUEL L. CORREA MÁRQUEZ sobre la finca número 35460 del término municipal de Río Piedras Norte, Solar del BO. MARTÍN PEÑA con cabida de 2,277.40 m/c. Con un valor de \$4,665,000.00. Documento inscrito al folio 272 del tomo 1272 de RPN, inscripción 3ª margen, finca 35460. En San Juan, a 10 de junio de 2014. Tomado de la página electrónica del Registro de la Propiedad.

²¹ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 184-189.

²² Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 191-195.

²³ Apéndice del recurso KLAN201501914, pág. 190.

²⁴ Apéndice del recurso en oposición KLAN201501910, págs. 118-121.

²⁵ Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 260-262; véase, además, págs. 133-134.

lo anterior, el foro de primera instancia acreditó la legitimación de Bautista. En una audiencia posterior, celebrada el 5 de octubre de 2015, las partes argumentaron sobre el derecho de retracto del crédito litigioso invocado por Coccoher y la anotación de embargo y prohibición de enajenación solicitada por Bautista.

El 6 de octubre de 2015, notificada el día 8, el Tribunal de Primera Instancia dictó la sentencia parcial apelada²⁶ en la que desestimó con perjuicio la causa de acción sobre la ejecución del pagaré II dado en prenda y la causa de acción sobre la ejecución de la primera hipoteca ampliada, por prescripción. También denegó el derecho de retracto solicitado.

Entonces, por entender que Batista tiene alta probabilidad de prevalecer en su reclamación dineraria, así como el riesgo de que el deudor enajene el inmueble en perjuicio de la parte demandante, el foro apelado declaró ha lugar la solicitud instada por Bautista y ordenó la expedición del mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan, para la correspondiente anotación de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia y prohibición de enajenar sobre la finca 35,460 inscrita a favor de Coccoher, por la suma de \$703,191.81.²⁷

No conteste, Bautista solicitó al foro sentenciador que reconsiderara su dictamen y que formulara ciertas determinaciones de hechos adicionales.²⁸ Coccoher, por su lado, se opuso.²⁹ El 27 de octubre de 2015, notificada el 9 de noviembre de 2015, el foro primario emitió una resolución³⁰ en la que declaró no ha lugar ambos escritos.

El dictamen parcial produjo que Bautista y Coccoher presentaran sendas apelaciones ante este foro intermedio.

²⁶ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 196-208; Apéndice del recurso KLAN201501910, págs. 1-8 (ambas incompletas; por lo que se recurrió a los expedientes del Tribunal General de Justicia).

²⁷ Apéndice del recurso en oposición KLAN201501910, págs. 125-127.

²⁸ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 209-219; págs. 220-226.

²⁹ Apéndice del recurso en oposición KLAN201501910, págs. 128-136.

³⁰ Apéndice del recurso KLAN201501914, págs. 229-230.

En el recurso KLAN201501910, Coccoher plantea que el tribunal apelado incidió en tres asuntos, a saber: (1) al determinar que [Bautista] tenía legitimación activa para continuar en este pleito; (2) al denegar el derecho de retracto de crédito litigioso; y (3) al conceder una orden de embargo preventivo y de prohibición de enajenar sin la prestación de fianza.

En el recurso KLAN201501914, Bautista alude que el foro *a quo* cometió el siguiente error: al desestimar con perjuicio la causa de acción sobre ejecución de hipoteca instada por Bautista, a pesar de haber reconocido en la sentencia parcial que la cancelación del gravamen fue gestionada luego de instado el litigio ante el TPI, y luego de haber reconocido que la parte demandada-apelada debió haber actuado con sensatez y esperar la determinación del TPI antes de solicitar la cancelación del gravamen al Registrador de la Propiedad.

Mediante la resolución emitida el 22 de enero de 2016, ordenamos la consolidación de ambos recursos. Contamos con el beneficio de la comparecencia de las partes con sus respectivas oposiciones, por lo que podemos resolver las cuestiones planteadas luego de reseñar el marco jurídico aplicable a cada una de ellas.

Atendamos separadamente los errores señalados en los dos casos consolidados.

II.

Caso KLAN201501910

Por estar relacionados, discutiremos los dos primeros señalamientos de error de este caso conjuntamente: (1) sobre la legitimación activa de Bautista para continuar el pleito; (2) sobre el derecho de retracto del crédito litigioso.

- A -

La Ley Núm. 208-1995, conocida como “Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones Bancarias”, según enmendada, 19 L.P.R.A. § 401 *et seq.*, es el cuerpo normativo que regula los instrumentos

negociables y transacciones comerciales en Puerto Rico. Según la Sección 2-104(a) de la Ley 208, un “instrumento negociable” es “una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero” si cumple con los siguientes requisitos:

1. Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
2. es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y
3. no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero.

19 L.P.R.A. § 504(a).

En cuanto a la cesión de este tipo de instrumentos, la referida ley dispone lo siguiente:

[...]

- c) A menos que se acuerde otra cosa, si se cede un instrumento por valor y el cesionario no se convierte en un tenedor por la falta de endoso del cedente, el cesionario tiene el derecho de exigir específicamente el endoso incondicional del instrumento por el cedente, pero la negociación del instrumento no ocurrirá hasta tanto el endoso se haya realizado.

En la Sección 2-204 la Ley Núm. 208-1995 se define también lo que es un endoso de la siguiente manera:

[s]ignifica una firma, que no sea la de un signatario como firmante, o aceptante, que por sí sola o acompañada de otras palabras se añade en un instrumento con el propósito de: (1) negociar el instrumento, (2) restringir el pago del instrumento, o (3) incurrir en la responsabilidad del endosante respecto al instrumento, pero independientemente de la intención del signatario, una firma y las palabras que la acompañen es un endoso a menos que las palabras que acompañen la firma, los términos del instrumento, el lugar donde está la firma u otras circunstancias no ambiguas indiquen que la firma fue puesta con un propósito distinto al de un endoso.

19 L.P.R.A. § 554(a).

Se considera un endoso especial cuando “el tenedor del instrumento hace un endoso, sea este pagadero a una persona identificada o al portador; y el endoso identifica una persona a quien será pagadero el instrumento”. 19 L.P.R.A. § 555. Esta disposición aclara que cuando haya un endoso especial, el instrumento solamente podrá negociarse mediante el posterior endoso de la persona a favor de quien se hizo el endoso especial previo.

Dentro del tema de los instrumentos negociables, es importante

destacar que el instrumento conocido como pagaré queda negociado por el endoso del tenedor, y se completa con la entrega. *Silva v. D.G.S.T. Two, Inc.*, 113 D.P.R. 747, 749 (1983). La importancia de ese hecho radica en que la mera entrega sin endoso lo que crea es una cesión, no una negociación. En ese sentido, el Tribunal Supremo expresó que “el cesionario de un documento no cualifica como tenedor de buena fe por derecho propio y, siendo así dicho cesionario está sujeto a todas las defensas que puedan tener las partes precedentes en el documento”. *Id.*

- B -

La cesión de créditos es un negocio jurídico celebrado por el acreedor “cedente” con otra persona denominada “cesionario”, por virtud del cual el primero le transmite al último la titularidad del derecho del crédito cedido. De esa forma el tercero cesionario sustituye al acreedor original y se convierte en el titular activo de la obligación. Con la transmisión, el cesionario se pone en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor y ostenta todos los derechos principales y accesorios. Cód. Civil P.R., Art. 1418, 31 L.P.R.A. § 3943; *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 D.P.R. 707, 717 (1993); *IBEC v. Banco Comercial*, 117 D.P.R. 371, 376 (1986).

Un crédito es litigioso cuando sobre él se ha entablado un pleito judicial, que no puede tener realidad sin previa sentencia que lo declare. José R. Vélez Torres, *Derecho de obligaciones* 254 (2ª ed. revisada, U.I.P.R. 1997). Se considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda relativa al mismo. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 D.P.R., pág. 726. El crédito litigioso, como cualquier otro crédito, puede cederse, en cuyo caso puede operar a favor del deudor el derecho a ejercer su retracto. Así lo dispone expresamente el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, rembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

31 L.P.R.A. § 3950.³¹

Es decir, que la cesión del crédito litigioso permite la transmisión mediante un negocio jurídico de una acreencia que está en espera de resolución judicial. Una vez esto ocurre, dentro del plazo de caducidad de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 D.P.R., págs. 726-727; *Cámara Insular v. Anadón*, 83 D.P.R. 374, 386 (1961); *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito y Mercury, Interventor*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951).

Ahora bien, en el ámbito de la industria bancaria y financiera existen varias agencias reguladoras que podrían intervenir en negocios jurídicos en los que se concretiza la cesión o transferencia de derechos y obligaciones. Entre esas agencias reguladoras que el Congreso de los Estados Unidos de América estableció para reglamentar la industria bancaria y financiera en territorio estadounidense destaca la *Federal Deposit Insurance Corporation* (referida antes como FDIC). Véase *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 D.P.R. 309 (2001).

Así, por mandato del *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989*, Pub. L. No. 101-73 (en adelante, FIRREA), se le confirió al FDIC autoridad para actuar como síndico (“receiver”) de instituciones bancarias insolventes (“failed institutions”). 12 U.S.C. § 1819(a).³² La FIRREA, además, autorizó al FDIC a suscribir “purchase

³¹ El Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico es una copia del 1535 del Código Civil Español, que, a su vez, proviene del artículo 1699 del Código Napoleón. José Trías Monge, *El envejecimiento de los códigos: el caso del retracto de crédito litigioso*, 64 Rev. Jur. U.P.R. 449, 450 (1995). El retracto del crédito litigioso surgió para atender un problema específico: que existían compradores profesionales de pleitos de créditos mal garantizados a bajísimo precio, con el propósito de hostigar y perseguir a los deudores y hacer grandes ganancias. *Id.*, pág. 450.

³² La FIRREA dispone que “[w]hensoever the authority having supervision of any insured State depository institution appoints a conservator or receiver for such institution and tenders appointment to the Corporation, the Corporation may accept such

and assumption transactions” con otras instituciones bancarias para que estas adquieran activos y asuman las deudas y obligaciones del banco insolvente. 12 U.S.C. § 1823(b)(E)(iii). La subscripción de estos contratos se hace generalmente mediante la transferencia de carteras de activos por un precio alzado, con el fin de acelerar la liquidación de la institución fallida y restablecer la confianza pública en la actividad bancaria. Por ello, no se admite que un deudor individual, al que se reclame el pago de una obligación contraída con el banco fallido, oponga el retracto de crédito litigioso —conocido en inglés como “litigious redemption doctrine” o “litigious rights rule”—, contra el banco adquirente. Así lo expresa la jurisprudencia estadounidense:

In managing failed banks, and rather than directly incurring the costs of prosecuting each delinquent account, the RTC sells obligations in bulk without assigning a specific monetary value to separate items. In doing that, to ensure that its protective goals are advanced, the agency must be able to convey *its rights* along with any promissory notes. Otherwise, the market for such assets would be substantially restricted, producing a deleterious effect in regard to the conservation of faltering institutions. Cf. *Porrás v. Petroplex Sav. Ass'n.*, 903 F.2d 379 (5th Cir. 1990). Thus, both policy considerations and our commercial law dictate that Joslin, in addition to the RTC, be insulated from the litigious redemption doctrine. See also, e.g., *FDIC v. Bledsoe*, 989 F.2d 805, 811 (5th Cir. 1993) (explaining how the imposition of state statutes of limitations upon assignees would undermine the ability of federal agencies to protect bank assets).

People’s Homestead Federal Bank and Trust v. Laing, 637 So. 2d 604, 606 (La. App. 1994).³³

appointment”. 12 U.S.C. sec. 1821 (c) (3) (A). La Sección 1821(d)(2) de FIRREA establece los poderes generales concedidos al FDIC para actuar en su capacidad de síndico (“receiver”). Esta disposición dispone que al actuar como síndico, el FDIC se convierte en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos, etc. de la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(A). Esta corporación también tiene la potestad de administrar los activos de la institución asegurada, de exigir el cobro de las deudas contraídas a favor de la institución fallida y conservar los activos y propiedades de tal organismo. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(B). Asimismo, tiene la potestad de transferir a otro organismo los activos y derechos adquiridos originalmente por la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(G). Sobre este tema véase la sentencia dictada por este foro en el caso *Scotiabank de P.R. v. Floresta de Gurabo, Inc.*, KLAN201101859.

³³ En los Estados Unidos de América apenas se conoce de la institución del retracto de crédito litigioso. Como norma general, el derecho estadounidense rechaza las restricciones que pudiera haber contra la transferencia de créditos litigiosos a no ser que se trate de situaciones muy específicas. *Id.*, pág. 458. A modo de excepción, en los Estados Unidos el estado de Luisiana es el único en el cual existe una disposición que establece el retracto de crédito litigioso. Así, el Artículo 2652 del Código Civil de Luisiana lee como sigue:

When a litigious right is assigned, the debtor may extinguish his obligation by paying to the assignee the price the assignee paid for the assignment, with interest from the time of the assignment.

A right is litigious, for that purpose, when it is contested in a suit already filed.

Nevertheless, the debtor may not thus extinguish his obligation when the assignment has been made to a co-owner of the assigned right, or to a possessor of the thing subject to the litigious right.

Art. 2652, Cód. Civil La.

- C -

Conforme la evidencia presentada, el pleito fue incoado el 24 de febrero de 2014 y Cocoher contestó la demanda el 21 de mayo del mismo año. Esta última fecha determina desde cuándo se consideraría litigioso el crédito.

Sin embargo, como es sabido, la cesión del crédito tuvo ocasión porque la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras clausuró las operaciones de Doral Bank y el FDIC fue designado como síndico liquidador de la entidad bancaria fallida. El pagaré I comprende un “allonge” en el que se relacionan los eventos del cierre de Doral Bank, que la acreencia era parte de los activos del banco fallido y la subsiguiente cesión del crédito al FDIC:

This Allonge, effective as of February 27, 2015, is intended to be attached to and forms a part of the Promissory for Loan Number 3002001043 dated 12/26/2002, made by Inversiones Cocoher, S.E. payable to order of Doral Bank (the “Note”), as may be subsequently endorsed, in the original principal amount of \$3,375,000.00.

On February 27, 2015, Doral Bank, San Juan, PR (“Doral Bank”) was closed by the Commissioner of Financial Institution of Puerto Rico (the “Commissioner”), and the Federal Deposit Insurance Corporation (the “FDIC”) was named Receiver, at which time the Note existed on the accounting records of Doral Bank as an asset of Doral Bank, owned by Doral Bank.

This endorsement shall be documentary evidence that the above referenced Note was contained on the accounting records of Doral Bank as of the date it was closed by the Commissioner, and this endorsement confirms such ownership and constitutes an intervention by the FDIC, a regulatory organism, in a credit transfer.

Pay to the order of Federal Deposit Insurance Corporation, as Receiver for Doral Bank, San Juan, PR, without recourse and without representation of warranty, express, implied or by operation of law, of any kind and nature whatsoever.

(Ap. del recurso KLAN201501910, pág. 262). (Énfasis nuestro).

De igual forma, el “allonge” comprende la cesión del crédito a Bautista por parte del FDIC, como síndico del extinto Doral Bank. Véase Ap. del recurso KLAN201501910, pág. 261.

Por lo tanto, coincidimos con el análisis del tribunal sentenciador al resolver el derecho de retracto de un crédito litigioso reconocido en el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico no aplica a las cesiones de acreencias bancarias y financieras generadas por el FDIC en el ejercicio

de sus prerrogativas reguladoras. Aun cuando no existe jurisprudencia vinculante del Tribunal Supremo de Puerto Rico, nos parece persuasiva la interpretación ofrecida por el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito Este de Luisiana, que denegó la aplicación de la figura de entronque civilista, antes discutida. Entendemos que una determinación contraria interferiría con el deber estatutario del organismo federal de administrar las instituciones bancarias fallidas.

En vista de lo anterior, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no erró al acreditar la legitimación de Bautista como acreedor del crédito cedido por el FDIC; así como al resolver que no procede aplicar la doctrina de retracto de crédito litigioso al caso de autos. Así disponemos de los dos primeros errores del caso KLAN201501910.

- D -

Atendamos ahora el tercer señalamiento de error de este recurso: conceder a Bautista una orden de embargo preventivo y prohibición de enajenar, sin la prestación de fianza.

La Regla 56 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 56, faculta a los tribunales a expedir una orden provisional de embargo y prohibición de enajenar en aseguramiento de sentencia, para que la reclamación se pueda cumplir. Este mecanismo pretende mantener el *statu quo* mientras se dilucida el pleito en sus méritos. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 D.P.R. 304, 313 (2008). En lo pertinente, la normativa dispone:

Regla 56.3 Fianza

Un remedio provisional **sin la prestación de fianza** podrá concederse en cualquiera de los casos siguientes:

- (a) **Si aparece de documentos** públicos o **privados**, según definidos por ley y firmados ante una persona autorizada para administrar juramento, **que la obligación es legalmente exigible**, (...)
- (b) [...]

Regla 56.3 Embargo o prohibición de enajenar

Si se cumple con los requisitos de la Regla 56.3 de este apéndice, el tribunal deberá expedir, a moción de una parte reclamante, una orden de embargo o de prohibición de enajenar.

No se podrá **expedir una orden de embargo o prohibición de**

enajenar sin previa notificación y vista, excepto que la parte reclamante demuestre tener un previo interés propietario sobre la cosa embargada, o **la existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible.**

[...]

En el caso de bienes inmuebles, **tanto el embargo como la prohibición de enajenar se efectuarán anotándolos en el registro de la propiedad** y notificándolos a la parte demandada.
(...)

[...]

32 L.P.R.A. Ap. V, Rs. 56.3-56.4. (Énfasis nuestro).

De una lectura integral de las reglas precitadas se desprende que, como norma general, cuando una parte solicita algún remedio provisional, el tribunal deberá notificar a la parte adversa y celebrar una vista previa. Por excepción, la Regla 56.3 permite la interdicción de bienes del demandado por mandamiento judicial para responder de la sentencia, sin la prestación de fianza, en los casos en que surja evidencia tendente a demostrar que la deuda es exigible. Esta evidencia puede satisfacerse mediante un pagaré, que es un documento privado y firmado ante una persona autorizada a tomar juramento.

La Regla 56.4, además, estatuye que tanto la orden de embargo, como la que prohíbe al demandante la enajenación de un bien inmueble, se efectúan mediante la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad.

- E -

Durante el trámite de la presente causa, el foro primario celebró una vista en la que las partes tuvieron la oportunidad de presentar evidencia y sus argumentos legales en apoyo de sus respectivas contenciones. En esa audiencia, mediante la presentación del pagaré I, Bautista probó que posee un crédito exigible y que tiene alta probabilidad de prevalecer en su reclamación dineraria. También demostró con prueba fehaciente que el demandado podría incurrir en actos de enajenación del inmueble, en perjuicio suyo. Analizada esa prueba, el foro *a quo* emitió un juicio de manera informada y autorizó una medida discrecional razonable, ante las circunstancias del caso.

Resolvemos que el foro de primera instancia aplicó correctamente la norma de las Reglas 56.3 y 54.4 de las de Procedimiento Civil y la jurisprudencia que las interpreta, al ordenar la expedición del mandamiento de embargo y la prohibición de enajenar, como medidas provisionales, sin necesidad de la prestación de una fianza. Disponemos así del tercer señalamiento de error del caso KLAN201501910.

III.

Caso KLAN201501914

Analicemos ahora el único error señalado en el recurso KLAN201501914: desestimar con perjuicio la causa de acción instada por Bautista para la ejecución de la hipoteca que garantizaba el pagaré II.

- A -

El Registro de la Propiedad es una entidad administrativa gubernamental que se concibe como un conjunto de libros que goza de todas las garantías de autenticidad. Luis R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 70 (2ª ed. Jurídica Editores 2002). Este organismo publica los actos jurídicos y los derechos inscribibles sobre de los bienes inmuebles de los que guarda constancia. *Soto Solá v. Registradora*, 189 D.P.R. 653, 661 (2013); *Bechara Fagundo v. Registradora*, 183 D.P.R. 610, 617 (2011). No obstante, la jurisdicción del Registrador se limita a aquellos documentos y derechos que sean llevados ante su consideración; por lo que sus funciones están separadas de las funciones ligadas a los foros judiciales. *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 D.P.R. 351, 359 (2013). Es norma firmemente establecida que, en el ejercicio de su facultad para calificar los documentos presentados para su inscripción, el Registrador no puede tomar conocimiento judicial de un hecho. *Preciosas Vistas del Lago, Inc. v. Registrador*, 110 D.P.R. 802, 809 (1981); véase, Art. 64 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2267. De esta manera, se aísla al Registrador del proceso de adjudicación de materias contenciosas. *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 D.P.R., pág. 360.

Por otro lado, aunque la norma general de nuestro ordenamiento jurídico es que la inscripción es de naturaleza declarativa, determinados negocios exigen la inscripción como requisito *sine qua non* para que el derecho se produzca. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 40.

Uno de estos es la hipoteca, la cual se define como

un derecho real que (...) sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.

Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 481. (Énfasis en el original); *Soto Solá v. Registradora*, 189 D.P.R., pág. 661-662.

La hipoteca es, pues, un derecho real de garantía, accesorio, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Art. 1756 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 5001. “Debido a su naturaleza accesorio, su *vigencia* no es independiente de la *vigencia* de la obligación principal. (...) Por lo tanto, la hipoteca se extingue en todo caso que se extinga la obligación garantizada por esta”. *Soto Solá v. Registradora*, 189 D.P.R., pág. 662; *Westernbank v. Registradora*, 174 D.P.R. 779, 784-785 (2008).

Con relación a la prescripción de la acción hipotecaria, esta está regulada por el Artículo 180 de la Ley Hipotecaria, la cual dispone que “[l]a acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años, contados desde que pueda ser ejercitada con arreglo al título inscrito”. 30 L.P.R.A. § 2576.

Cónsono con ello, el Artículo 145 del estatuto establece:

A petición de parte, autenticada ante notario, los registradores cancelarán las hipotecas que tengan más de veinte años de vencidas o, si no tuvieran vencimiento, de constituidas, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

- (1) **Que del Registro no conste interposición de demanda** o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.
- (2) **Que del Registro tampoco conste que a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación**, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

30 L.P.R.A. § 2469. (Énfasis nuestro).

La doctrina señala que “[l]a prescripción extintiva tiene su fundamento en la necesidad de poner término a las situaciones de incertidumbre en el ejercicio de los derechos y en la presunción de abandono por parte de su titular”. *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 D.P.R., pág. 365, que cita a José Puig Brutau, *Caducidad, Prescripción Extintiva y Usucapión*, 26 (Ed. Bosch, 1988).

De otra parte, la Sección 2-104 de la Ley de Instrumentos Negociables, define un instrumento negociable como

una promesa o una orden incondicional de pagar una cantidad específica de dinero con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo: (1) es pagadero al portador o a la orden en el momento en que se emitió o cuando entra en posesión de un tenedor por vez primera; (2) si es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y (3) no especifica ningún otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero (...)

19 L.P.R.A. § 504(a).

El estatuto dispone en la Sección 2-108 que un pagaré vencederero a la presentación es aquel (1) en el que así se especifica, por lo que es pagadero cuando lo exija el tenedor; o (2) en el que no se determina ninguna fecha de pago. 19 L.P.R.A. § 508(a). Esto es, que los pagarés que no contienen una fecha cierta de vencimiento son pagaderos a la presentación. *Westernbank v. Registradora*, 174 D.P.R., pág. 786.

Por otro lado, la prescripción de los pagarés hipotecarios vencederos a la presentación es regulada por el inciso (h) de la Sección 2-118, que estatuye lo siguiente:

Independiente de cualquier disposición en contrario aquí contenida, **una acción para exigir el cumplimiento de una obligación de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles**, y todo interés devengado por tal obligación, **deberá iniciarse dentro del término dispuesto por la sec. 5294 del título 31** para el ejercicio de la acción hipotecaria.

19 L.P.R.A. § 518(h). (Énfasis nuestro).

Al respecto, el Artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico dispone que “[l]a acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años (...)”. 31 L.P.R.A. § 5294. Por lo tanto, para eludir la prescripción extintiva, la acción hipotecaria debe iniciarse dentro de dicho término, porque un

pagaré hipotecario vencederero a la presentación es exigible en cualquier momento, pero nunca en exceso del término de veinte años para el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank v. Registradora*, 174 D.P.R., págs. 787-788.

El término de veinte años comienza a cursar desde que la acción “pueda ser ejercitada con arreglo al título inscrito”. 30 L.P.R.A. § 2576. En los pagarés vencedereros a la presentación, el plazo de veinte años comienza a transcurrir desde la inscripción de la hipoteca. *Westernbank v. Registradora*, 174 D.P.R., pág. 788. En otras palabras, por efecto de la prescripción, el pagaré vencederero a la presentación que está garantizado por hipoteca pierde su vigencia luego de transcurrido un término ininterrumpido de veinte años, desde que se inscribe la hipoteca en el Registro de la Propiedad. *Id.*, págs. 788-789.

Asimismo, siempre y cuando, no surja de las constancias del Registro de la Propiedad la interposición de una demanda o la subsistencia del gravamen, la Ley Hipotecaria autoriza para la cancelación de las hipotecas que tengan más de veinte años de constituidas, si no tuvieran término de vencimiento. 30 L.P.R.A. § 2469. Esta cancelación se considera como un derecho del deudor. *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 D.P.R., pág. 366.

- B -

Bautista argumenta que el foro primario incidió al desestimar con perjuicio las causas de acción sobre la ejecución del pagaré II y la de hipoteca ampliada, por prescripción extintiva. Sostiene que la parte demandante obró de mala fe, ya que, pendiente el litigio y a espaldas del tribunal *a quo* solicitó la cancelación del gravamen hipotecario constituido en 1990 y ampliado en dos oportunidades en 1991 y 1992, respectivamente. No le asiste la razón.

Como expresamos anteriormente, la ley provee para que, a solicitud de parte interesada, el Registrador cancele una hipoteca que haya cumplido el término prescriptivo de veinte años. Se ha reconocido

que este ejercicio es una excepción al proceso de cancelación de hipotecas, pues no requiere la autorización del acreedor. Con la cancelación de una hipoteca prescrita se extingue el asiento registral, así como el derecho real de hipoteca e, indefectiblemente, la acción hipotecaria.

En este caso, según las fechas que obran en el expediente, el pleito fue instado el 24 de febrero de 2014, más de veinte años después, a partir de la última ampliación de hipoteca realizada en 1992. De otra parte, la instancia de cancelación de hipoteca fue presentada el 8 de mayo de 2014. Cocoher no informó al Tribunal de Primera Instancia de su intención. En realidad, no estaba obligado a hacerlo. Independientemente de los eventos judiciales pendientes, al momento de calificar la instancia de cancelación, el Registrador solo podía tomar en consideración los asientos registrales ante sí, conforme el orden de presentación en el Registro de la Propiedad. De acuerdo con el tracto establecido, es forzoso concluir que para la fecha en que se incoó la reclamación, tal como invocó la parte demandada en su contestación, el derecho real había expirado por el transcurso del tiempo. Tampoco constaba en el Registro de la Propiedad ningún asiento que hubiera interrumpido el plazo prescriptivo ni que fuera incompatible con la cancelación de hipoteca solicitada.

Recuérdese que, a diferencia de los pagarés pagaderos en fecha específica, el plazo de prescripción de los pagarés vencidos a la presentación garantizados con hipoteca se cumple a los veinte años de su constitución. Por ende, al momento de la presentación de la demanda del caso de epígrafe, la acción hipotecaria ya estaba prescrita. La demanda no interrumpió el término; y no existía ninguna otra anotación registral que fuera incompatible con la cancelación del gravamen.

Una vez transcurrido el plazo, el Artículo 145 de la Ley Hipotecaria autoriza al Registrador a cancelar el asiento de hipoteca, siempre y cuando el plazo no haya sido interrumpido, como por ejemplo mediante

un aviso de demanda. En el presente caso, la acción por cobro de dinero se presentó en el Registro de la Propiedad después de la solicitud de cancelación, específicamente el 29 de abril de 2015.³⁴

Debemos rechazar la súplica de Bautista respecto a ordenar la reinscripción del asiento de hipoteca, toda vez que al momento de la presentación de la demanda había transcurrido fatalmente el plazo prescriptivo desde la última ampliación de la hipoteca. Debemos colegir, pues, que el término de vigencia de la acción hipotecaria se había cumplido; por lo que no había impedimento para que el Registrador cancelara el gravamen, tal como fue solicitado en la instancia de Coccoher.

Por lo tanto, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no incidió al desestimar con perjuicio las causas de acción sobre ejecución de prenda e hipoteca ampliada, por prescripción.

IV.

Por los fundamentos expresados, se confirma en todas sus partes la sentencia parcial apelada. Se devuelve el caso de epígrafe al Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, para la continuación de las cuestiones pendientes de adjudicación.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

³⁴ Presentación personal: Asiento 1524 Diario 1083: FRANCIS RAMOS presenta a las trece horas y diecisiete minutos el veintinueve de abril del año dos mil quince, Demanda número KCD2014-0381, sobre COBRO DE DINERO, otorgada en SAN JUAN el día veinticuatro de febrero del año dos mil catorce, por el TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, para que se ANOTE a favor de DORAL BANK sobre las fincas números 35460, del término municipal de Río Piedras Norte, Solar del BO. MARTÍN PEÑA con cabida de 2,277.40 M.C. Con un valor de \$578,173.71.