

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

TRIANGLE CAYMAN
ASSET COMPANY
PETICIONARIO
v

H.A.I. PROPERTIES, INC.
ET ALS
RECURRIDO

KLCE201601444

Certiorari procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de San Juan

Caso Núm:
K CD2013-1767

Sobre:
COBRO DE DINERO
EJECUCIÓN DE PRENDA
E HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Cintrón Cintrón, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Rivera Marchand.¹

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de octubre de 2016.

Comparece ante nosotros, mediante recurso de *certiorari*, Triangle Cayman Asset Company (Triangle Cayman o peticionaria) y solicita la revocación de una *Resolución* dictada 1 de julio de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario resolvió que los aquí recurridos ejercieron oportunamente el derecho al retracto de un crédito litigioso. Por consiguiente, el TPI le ordenó a la peticionaria que proveyera la información acerca del precio pagado al acreedor anterior.²

¹ Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2016-227 se designa a la Juez Brignoni Mártir en sustitución del Juez Steidel Figueroa.

² Cabe señalar que la Petición de *Certiorari* de epígrafe se presentó el 4 de agosto de 2016 y, conforme nos solicitaron las partes, hemos autorizado varias prórrogas en consideración de una posible transacción. Sin embargo, transcurrido un periodo de tiempo en exceso de los términos concedidos las partes, no han acreditado cumplimiento por lo que según advertido en nuestras resoluciones de 14 de septiembre de 2016 y 28 de septiembre de 2016 notificadas a las partes y sus representantes legales respectivamente, procedemos a resolver y notificar nuestro dictamen sobre el recurso.

I.

El presente caso lo inició Oriental Bank al incoar una *Demanda* de cobro de dinero, ejecución de prenda y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de: H.A.I. Properties, S.E. (H.A.I. Properties); Stage Crew Audiovisual, Inc.; Stage Crew productions, Inc.; SC Technology Solutions, Inc.; Hamid Azize Irizarry, Carmen Lydia Lonaz Mejías y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto “parte recurrida”).³ Según la *Demanda*, la causa de acción surgió del incumplimiento de los términos de pago de un crédito concedido a través de un préstamo a término por la suma principal de \$350,000 más intereses según pactados.⁴ Asimismo, la *Demanda* adujo que Oriental Bank obtuvo en prenda un pagaré hipotecario que grava una propiedad inmueble sita en el Municipio de San Juan con el fin de garantizar la deuda.⁵

La *Contestación a demanda* fue sometida el 21 de octubre de 2013 y mediante la misma solicitó que se declarara no ha lugar la *Demanda*.⁶ El 30 de septiembre de 2015, Oriental Bank notificó una carta a H.A.I. Properties acerca de la venta y transferencia del préstamo a Triangle Cayman.⁷ La carta informó que los términos y condiciones del préstamo continuaban en toda su fuerza y vigor. Añadió que los mismos pasaron a ser exigibles por el nuevo acreedor y todos los pagos de interés, principal, cuentas en plica y demás cargos debían ser hechos a favor de Triangle Cayman a través de su administrador Capital Crossing Puerto Rico, LLC.⁸ A esos efectos, la carta incluyó la manera específica de hacer los

³ Recurso de *certiorari*, Apéndice, pág. 1.

⁴ Íd., pág. 3.

⁵ Íd., págs. 4-5.

⁶ Oposición al recurso de *certiorari*, Apéndice, pág. 1.

⁷ Recurso de *certiorari*, Apéndice, págs. 22-24.

⁸ Íd.

pagos y la información de contacto del nuevo acreedor.⁹ La carta fue recibida por el deudor el 6 de octubre de 2015.¹⁰

El 8 de octubre de 2015, H.A.I. Properties suscribió una carta mediante la cual le exigió a Triangle Cayman el retracto del crédito litigioso.¹¹ Además, solicitó información y prueba sobre el precio que el nuevo acreedor pagó a Oriental Bank, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses desde que el precio fue satisfecho.¹² Según la carta, la información fue requerida por H.A.I. Properties con el fin de satisfacer y extinguir el préstamo contraído.¹³ Los codeudores no comparecieron ante el Tribunal para ejercer el derecho al retracto entre los días 6 al 15 de octubre de 2015.

El 28 de octubre de 2015, Triangle Cayman compareció al pleito de epígrafe y solicitó sustituir a Oriental Bank como parte demandante.¹⁴ El 6 de noviembre siguiente, los aquí recurridos presentaron una *Moción para solicitar orden y reservar derechos*.¹⁵ Los demandados argumentaron ante el TPI que fueron notificados de la venta del crédito el 6 de octubre de 2015 y ejercieron el derecho al retracto del crédito litigioso dentro de los 9 días siguientes a la notificación.¹⁶ Asimismo, alegaron que Triangle Cayman no ofreció la información necesaria para pagar el precio y así extinguir la obligación reclamada.¹⁷ Por ello, los demandados le solicitaron al TPI que le ordenara al nuevo acreedor a proveer dicha información.¹⁸

Triangle Cayman se opuso a la moción presentada por los demandados. El nuevo acreedor planteó que la carta no fue el

⁹ Íd.

¹⁰ Íd., pág. 46.

¹¹ Íd., pág. 26.

¹² Íd.

¹³ Íd.

¹⁴ Íd., págs. 15-16.

¹⁵ Íd., págs. 17-29.

¹⁶ Íd., pág. 17.

¹⁷ Íd., pág. 19.

¹⁸ Íd., págs. 19-20.

método apropiado para ejercer el derecho al retracto del crédito litigioso.¹⁹ Según Triangle Cayman, los deudores debieron presentar una moción ante el TPI dentro de los 9 días que establece el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3950.²⁰ A esos efectos, argumentó que la carta acerca de la venta del crédito litigioso fue notificada el 28 de septiembre de 2015 y la moción de la parte demandada se presentó una vez había transcurrido el plazo para ello.²¹

Los demandados replicaron la posición de Triangle Cayman y sostuvieron que la carta de notificación de venta fue enviada el 30 de septiembre de 2015 y recibida el 6 de octubre de 2015.²² Además, reiteraron que ejercieron el derecho al retracto el 8 de octubre de 2015 en cumplimiento con el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.²³ Añadieron que en el caso de epígrafe no podía cumplirse con la exigencia de presentar una moción ante el TPI, porque al venderse o cederse el crédito litigioso Triangle Cayman todavía no era parte en el pleito.²⁴

El 13 de mayo de 2016, el TPI declaró ha lugar la réplica presentada por los demandados y, en consecuencia, le ordenó a Triangle Cayman a proveer la información solicitada en 20 días.²⁵ Oportunamente, Triangle Cayman solicitó reconsideración y reiteró que el derecho al retracto se ejerce mediante moción según *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 D.P.R. 28, 67 (1967), y en el presente caso el periodo para ejercer dicho derecho caducó el 15 de octubre de 2015.²⁶ Además, arguyó que la carta del 8 de octubre de 2015 fue suscrita solo por H.A.I. Properties y no por los demás codeudores.²⁷ Los

¹⁹ Íd., págs. 30-31.

²⁰ Íd.

²¹ Íd.

²² Íd., pág. 35.

²³ Íd.

²⁴ Íd., págs. 38-39.

²⁵ Íd., pág. 56.

²⁶ Íd., págs. 58-59.

²⁷ Íd., pág. 63.

demandados se opusieron a la moción de reconsideración y reiteraron que no procedía exigir la presentación de una moción para ejercer el derecho al retracto cuando el cesionario todavía no se había sometido a la jurisdicción del TPI.²⁸ Además, manifestaron que el ejercicio del retracto por parte de H.A.I. Properties y el pago correspondiente extinguiría la obligación para cada una de las personas demandadas.²⁹

El TPI resolvió la moción de reconsideración el 1 de julio de 2016. El foro primario diferenció el caso de auto de lo ocurrido en *Pereira v. I.B.E.C.*, supra.³⁰ En la *Resolución*, el TPI expresó que el retracto en *Pereira* se debió hacer de manera oportuna mediante moción, porque el acreedor notificó la cesión del crédito en la moción de sustitución de parte.³¹ A esos efectos, el TPI indicó que el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, supra, no prohibía que el demandado reclamara su derecho al retracto por carta extrajudicial ante una notificación extrajudicial de la cesión o venta del crédito.³²

El foro primario indicó que la notificación extrajudicial de la venta del crédito surtió efecto el 6 de octubre de 2015 y H.A.I. Properties actuó oportunamente al cursar la carta dos días después.³³ De igual modo, el TPI manifestó que la moción de sustitución de parte se presentó el 28 de octubre de 2015 y la parte demandada compareció dentro de los nueve días siguientes a hacer valer su derecho al retracto.³⁴ Insatisfecho con el resultado, Triangle Cayman acudió ante nosotros mediante recurso de *certiorari*. El señalamiento de error formulado por la peticionaria fue el siguiente:

²⁸ Íd., págs. 68-69.

²⁹ Íd., pág. 69.

³⁰ Íd., pág. 79.

³¹ Íd.

³² Íd., págs. 79-80.

³³ Íd.

³⁴ Íd.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al emitir la Resolución que declaró (sic) denegó la Solicitud de reconsideración de Triangle Cayman y ordenándole a producir la información relacionada al precio de la adquisición del préstamo de autos, a pesar de que la parte demandada no ejerció su derecho a retracto oportunamente.

Las partes han reiterado los argumentos que le presentaron al TPI. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el recurso apelativo ante nuestra consideración.

II.

A. Expedición del recurso de *certiorari*

El recurso de *certiorari* es el mecanismo discrecional disponible para que un tribunal apelativo revise las resoluciones y ordenes interlocutorias de un tribunal de menor jerarquía. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580, 596 (2011). Las Reglas de Procedimiento Civil establecen que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* cuando el peticionario recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, *injunctions* o de la denegatoria de mociones dispositivas. Íd. En ese sentido, el auto de *certiorari* es limitado y excluye aquellas determinaciones interlocutorias que pueden esperar hasta la determinación final del tribunal para formar parte de un recurso de apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 D.P.R. 307, 336 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece excepciones que permiten la revisión de: (1) decisiones sobre admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (3) anotaciones de rebeldía, (4) casos de relaciones de familia, (5) asuntos de interés

público³⁵ y (6) situaciones en la cuales esperar a la apelación constituirá un fracaso irremediable a la justicia.³⁶

Los criterios que el Tribunal de Apelaciones examina para ejercer la discreción sobre la expedición del *certiorari* se encuentran en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. XXII-B. La referida 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 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. Íd.

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un abuso de discreción.

Meléndez v. Caribbean Int'l. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000);

Meléndez v. F.E.I., 135 D.P.R. 610, 615 (1994).

B. Retracto de crédito litigioso

La cesión de crédito es un negocio jurídico entre un acreedor (cedente) y una tercera persona (cesionario) mediante el cual el primero transmite al segundo la titularidad de un crédito (crédito

³⁵ Ley Núm. 177-2010.

³⁶ Íd.

cedido). *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 D.P.R. 707, 717 (1993), citando a *IBEC v. Banco Comercial*, 117 D.P.R. 371, 376 (1986) y L.Diez Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. 1, Pág. 789. El Art. 1417 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3942, protege al deudor que no es notificado de la cesión y paga al acreedor original. Por ello, el Tribunal Supremo ha dicho que es necesario establece por modo auténtico la fecha de la cesión y notificarle dicho negocio jurídico al deudor. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 718.

El Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3950, versa sobre la cesión de los créditos litigiosos y establece:

Vendiéndose un crédito litigioso, 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 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.

El crédito es litigioso desde que se contesta la demanda y está en disputa. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 726. Al momento de la cesión o transmisión del crédito no puede existir sentencia firme en el pleito que declare el crédito, pues los derechos deben ser inciertos para reputarse el crédito como litigioso. Íd., citando a *Martínez, Jr. V. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951); véase, además, *Cámara Insular etc. v. Anadón*, 83 D.P.R. 374, 386 (1961). La cesión de los créditos litigiosos tiene una restricción al concederle al deudor el derecho al retracto. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra. El propósito del retracto es “impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, que eran comprados a bajo precio, para obtener luego una excesiva ganancia al cobrarlos íntegramente del deudor”. Íd., citando a D.

Espín Cánovas, *Manual de Derecho Civil Español*, Madrid, Ed. Rev., Der. Privado, 1983, Vol. III, pág. 240.

El término de 9 días establecido en el referido estatuto es de caducidad y comienza desde el momento que se reclama el pago ya sea de manera extrajudicial o judicial. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 727; *Pererira v. I.B.E.C.*, supra, pág. 67; J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, S. A., 1969, Tomo X, Vol. I, pág. 596. Sobre la reclamación de pago extrajudicial o judicial, el Dr. José María Manresa y Navarro comenta lo siguiente:

En cuanto al punto de partida para contarlo, el Código habla sólo de la reclamación del cesionario sin especificar si ésta ha de ser judicial o extrajudicial, de donde deducimos que sea cual fuera la forma en que el cesionario reclame el pago del crédito, a partir del momento en que tal haga se ha de contar el plazo. Si la reclamación es extrajudicial, será éste un hecho que será menester demostrar y estará sujeto a la doctrina general de la prueba. Si la reclamación fuese judicial, las condiciones de autenticidad que revisten estas actuaciones quietarán motivo a toda disputa. Por reclamación judicial entendemos el mero hecho de personarse el cesionario en el litigio pendiente, solicitando que se tenga por parte legítima con tal carácter para continuar el pleito comenzado. Íd.

Los términos de caducidad son fatales, no pueden prorrogarse ni ser interrumpidos. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra. En *Pereira*, unas personas vendieron sus viviendas y, con ello, cedieron sus créditos (acción de daños y otros remedios por vicios de construcción) a los nuevos adquirientes. El hecho de la cesión les fue notificado a los demandados (deudores) mediante una moción de sustitución de parte. *Pereira v. I.B.E.C.*, supra, pág. 65. Los demandados argumentaron que no pudieron ejercer su derecho de retracto de los créditos litigiosos, porque no se fijó precio a la cesión en el contrato correspondiente. Íd., pág. 67. El Tribunal Supremo resolvió:

Carece de mérito la defensa de que por falta de fijarse precio a la cesión, Tana-Ibec [(demandados)] no puso ejercer el derecho de retracto de los referidos

créditos litigiosos, de acuerdo con el Art. 1425 del Código Civil, pues tal derecho caducó al no ejercitarlo mediante moción al efecto, dentro del término de nueve días fijado por la referida disposición. En dicha moción podían haber solicitado se les informase el precio de las cesiones e indicar su propósito de pagar dicho precio previo su comprobación. Íd.

Al evaluar lo anterior, concluimos que *Pereira* resolvió que el conocimiento del precio de la cesión no es necesario para ejercer la acción de retracto dentro del término de 9 días establecido en el Art. 1428 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Íd., pág. 67. En *Pereira*, los cesionarios habían sustituido a los cedentes en el pleito y el Tribunal Supremo expresó que los deudores podían haber solicitado la información relacionada el precio de las cesiones mediante moción expresando el propósito de pagarlo previo a su comprobación. Id. Ante ello, podemos concluir que el Tribunal Supremo no atendió la controversia pendiente ante nos donde el cesionario no forma parte del litigio a la fecha que se exigió el pago del crédito de manera extrajudicial.

Por otro lado, en *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, el Tribunal Supremo atendió una controversia de cesión de crédito litigioso que se hizo por estipulación judicial entre los demandantes (cedentes) y dos de múltiples codemandados (cesionario). La cesión del crédito litigioso fue declarada válida y oponible a las demás partes codemandadas (posibles deudores.) Dicho foro expresó que la estipulación sometida al Tribunal se les envió a las partes del pleito y ello sirvió de notificación de la cesión. Íd., pág. 736. Es decir, dicho caso tampoco atendió una situación como la de autos donde el cesionario no forma parte del litigio y se exigió el pago del crédito de manera extrajudicial.

No obstante, entendemos que las características que diferencian los términos de caducidad de los de prescripción nos ayudan a resolver el recurso ante nuestra consideración. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que tanto los

términos de caducidad como los de prescripción tienen el propósito y efecto de “impedir que permanezcan indefinidamente inciertos los derechos y dar firmeza a las relaciones jurídicas”. *Muñoz v. Ten General*, 167 D.P.R. 297, 302 (2006). La diferencia crucial entre ambas figuras estriba en que la prescripción admite interrupción y la caducidad no. *Íd.* El plazo de caducidad extingue el derecho con el mero transcurso del tiempo. *Íd.*

De manera análoga, el Art. 1414 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3924, establece un término de caducidad de 9 días para ejercer el derecho de retracto legal entre comuneros. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha denominado el ejercicio del retracto de comuneros como una acción civil ordinaria. Véase *Zalduondo v. Iturregui*, 83 D.P.R. 1, 19-21 (1961). Asimismo, ha expresado que no es necesario el ejercicio extrajudicial del retracto como condición previa a la presentación de una demanda. *Íd.* Hace más de un siglo atrás, el Tribunal Supremo interpretó dicho estatuto en unas circunstancias similares al caso ante nuestra consideración. En *Felici v. Ribas et al.*, 11 D.P.R. 539, 544 (1906), se ejerció extrajudicialmente el derecho al retracto dentro de los 9 días que dispone el Art. 1414 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, pero la demanda se interpuso vencido dicho plazo. El Tribunal Supremo resolvió:

Nada impide que extrajudicialmente sea requerido dentro de nueve días el comprador para que reconozca el derecho del retrayente, y si éste obtiene tal reconocimiento y se otorga a su favor la correspondiente escritura de subrogación de derechos, olgaría [holgaría] entonces toda demanda o reclamación judicial; pero si no se reconoce su derecho o reconocido no se otorga la escritura exigida so pena de estimarse caducado su derecho, **debe acudir entonces a la autoridad judicial por medio de demanda de retracto interpuesta dentro del término fatal de nueve días señalado por la ley.** *Íd.*, págs. 545-546.

La interpretación del Tribunal Supremo se sujetó al texto literal del Art. 1414 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, y al

carácter especial del derecho de retracto. Íd., pág. 545. El Tribunal Supremo razonó que permitir la demanda fuera de los 9 días, aun con la reclamación extrajudicial dentro del plazo, tendría el efecto de extender el término y mantendría al adquirente en incertidumbre por la condición resolutoria por mayor tiempo al fijado por la ley. Íd., pág. 546. Hoy día no hay lugar a duda del carácter judicial del ejercicio del derecho al retracto legal de comuneros. Véase *Moreno v. Morales et al.*, 187 D.P.R. 429, 437 (2012). De igual manera, el Tribunal Supremo ha reiterado los pronunciamientos de *Felici* a los efectos de la interpretación restrictiva que merecen las disposiciones que regular el ejercicio del derecho de retracto por ser una condición resolutoria o limitativa del derecho de propiedad. Íd., págs. 437-438, citando a *Felici v. Ribas et al.*, supra, pág. 545.

III.

En el presente caso, debemos resolver si actuó correctamente el TPI al resolver que la reclamación del derecho al retracto del crédito litigioso se presentó oportunamente. El argumento principal de la peticionaria es que la parte recurrida debía acudir al Tribunal y ejercer el derecho de retracto mediante moción. En oposición, el planteamiento de la parte recurrida es que no podía ejercer su derecho al retracto de manera judicial (mediante moción), porque fue notificado de la cesión extrajudicialmente y en ese momento Triangle Cayman no era parte del pleito. El foro primario adoptó esta posición y resolvió que el derecho al retracto del crédito litigioso fue reclamado oportunamente con la carta enviada por H.A.I. Properties a Triangle Cayman. En la alternativa, el foro primario expresó que si el término comenzara a transcurrir con la presentación de la moción de sustitución de parte, la moción presentada por los

deudores también hubiese ocurrido dentro del plazo de 9 días dispuesto por el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

Por entender que la moción en oposición al derecho de retracto es carácter dispositivo, pasamos a examinar el recurso a la luz de los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. En particular, analizaremos si el remedio fue correcto en derecho. De entrada, coincidimos con el TPI en que la moción de sustitución de parte no es relevante en el presente caso. Como hemos expuesto, nada en el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, impide que el hecho de la cesión se notifique de manera extrajudicial y con ello comience a transcurrir el plazo de caducidad de 9 días. En el presente caso, la cesión fue notificada a H.A.I. Properties mediante la carta suscrita el 30 de septiembre de 2015 y fue recibida por ésta el 6 de octubre de 2015. Las partes están de acuerdo con la fecha del 6 de octubre de 2015 para computar el inicio del plazo en controversia.

H.A.I. Properties exigió el retracto del crédito litigioso mediante carta suscrita el 8 de octubre de 2015. El TPI concluyó que dicha carta fue suficiente para cumplir con el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Sin embargo, entendemos que el razonamiento del foro primario fue errado al así hacerlo por ser contrario a la naturaleza y el propósito del plazo dispuesto en la ley. La jurisprudencia ha sido clara en establecer que el plazo de 9 días es de caducidad. Por lo tanto, el derecho a exigir el retracto del crédito litigioso se extingue por el mero transcurso del tiempo.

Permitir el ejercicio extrajudicial del derecho al retracto equivale a extender el periodo dispuesto por ley para incoar la acción correspondiente en los Tribunales. En otras palabras, la acción extrajudicial de H.A.I. Properties no puede tener el efecto que solo se le atribuye a los plazos prescripción, la interrupción del tiempo para iniciar una acción ante el Tribunal. Con ello no

queremos decir que estén prohibidas las gestiones extrajudiciales para ejercer el derecho al retracto. Todo lo contrario, las partes pueden intentar ejercer sus derechos fuera de los Tribunales, pero de resultar infructuosas deben instar las acciones judiciales dentro de los plazos establecidos para ello. En el presente caso, el término para iniciar una acción de retracto del crédito litigioso ante los Tribunales es de 9 días y no puede ser prorrogado.

Los recurridos arguyeron que la acción extrajudicial era la única alternativa porque Triangle Cayman aún no era parte del pleito. No nos persuade. Las Reglas de Procedimiento Civil proveen al menos dos mecanismos procesales para atender la situación expuesto por la parte recurrida. El primero es la demanda, pues la Regla 2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, establece que “[u]n pleito se inicia con la presentación de una demanda en el tribunal”. La demanda es la alegación donde se expone de manera sucinta y sencilla los hechos demostrativos de que la parte peticionario tiene derecho a un remedio. Muy bien los recurridos pudieron instar una demanda en contra de Triangle Cayman para solicitar el retracto del crédito litigioso luego de recibir la notificación y reclamación de pago de manera extrajudicial. De hecho, tras la presentación de la demanda podía solicitar la consolidación correspondiente con la acción ordinaria de cobro.

Por otro lado, la Regla 16.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, le permite a los Tribunales ordenar la comparecencia de aquellas personas que deban ser acumuladas con el fin de proveer un remedio completo a las personas que forman parte en el pleito. Los recurridos pudieron presentar una moción al TPI ejerciendo el derecho al retracto y solicitarle a dicho foro la acumulación de Triangle Cayman como parte. Es de notar, que el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, no exige una notificación al nuevo acreedor dentro de los 9 días siguiente a

la notificación de la cesión. El estatuto lo que impone es el deber de “usar” el derecho dentro del plazo allí establecido.

Fuese mediante una demanda independiente, o con la presentación de una moción exigiendo el derecho y la acumulación del nuevo acreedor, los aquí recurridos hubiesen cumplido con la ley. Claro está, luego del ejercicio oportuno del retracto ante el Tribunal, los deudores hubiesen tenido los términos correspondientes para notificar al nuevo acreedor con el diligenciamiento del emplazamiento según dispone nuestro ordenamiento procesal. En vista de lo anterior, resolvemos que la carta extrajudicial enviada por H.A.I. Properties no puede considerarse como un ejercicio oportuno del derecho al retracto del crédito en controversia. La parte peticionaria debió acudir al Tribunal dentro del plazo establecido en el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, que comenzó a decursar el 6 de octubre de 2015 y no lo hizo.

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Resolución* dictada por el Tribunal de Primera Instancia que le ordenó a Triangle Cayman divulgar la información del precio y demás partidas solicitadas por la parte peticionaria. Revocada la *Resolución*, los procedimientos continuarán los trámites correspondientes acerca la acción de cobro de dinero, y la ejecución de prenda y de hipoteca por la vía ordinaria.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones