

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL III

DLJ MORTGAGE, INC.

Apelado

Vs.

EQUIDAD, INC.,  
CASTO M. COLL DEL RÍO

Apelantes

KLAN201700235

APELACIÓN

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

Civil. Núm.  
K CD2013-0667 (503)

Sobre:  
Cobro de dinero y  
ejecución de hipoteca por  
la vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de abril de 2017.

La parte apelante, constituida por la corporación Equidad, Inc. y Casto M. Coll del Río, nos solicita la revocación de la sentencia dictada el 13 de enero de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que declaró con lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada en su contra por Oriental Bank & Trust, cuyo crédito fue cedido, pendiente el litigio, a DLJ Mortgage Capital, Inc. Consecuentemente, se les condenó a pagar a esta última entidad la cuantía adeudada o, en su defecto, la ejecución de la hipoteca y la venta en subasta pública del inmueble dado en garantía.

Luego de evaluar los méritos del recurso y de considerar los argumentos de ambas partes, a la luz del derecho aplicable, resolvemos revocar la sentencia apelada.

Veamos el tracto procesal pertinente a la cuestión planteada, seguido de la doctrina legal vigente.

I.

El 20 de marzo de 2013, Oriental Bank & Trust (Oriental) presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra

Equidad, Inc. y el señor Casto M. Coll del Río.<sup>1</sup> Oriental alegó que el 13 de julio de 2005 el señor Coll, como oficial de Equidad, suscribió un pagaré por \$228,000.00 a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.<sup>2</sup> En garantía del pago de ese instrumento, más intereses y honorarios de abogado, se otorgó la escritura de hipoteca número 416 de 13 de julio de 2005, presentada al asiento 1431 del diario 1073 el 27 de septiembre de 2005. La garantía hipotecaria corresponde a un apartamento residencial, tipo “studio”, del Condominio Condado Lagoon Villas, sito en San Juan, y un armario localizado en el sótano del inmueble, sometidos ambos al régimen de propiedad horizontal.

Oriental arguyó que, debido al incumplimiento de los apelantes, quienes dejaron de pagar las mensualidades vencidas desde el 1 de septiembre de 2012 hasta marzo de 2013, aceleró el vencimiento y solicitaba el pago de \$203,096.28 del principal adeudado, además de otras partidas.

Luego de los trámites procesales de rigor, los apelantes contestaron la demanda<sup>3</sup> y objetaron el monto de la deuda. Reconvinieron e invocaron la cláusula *rebus sic stantibus* como defensa afirmativa.<sup>4</sup> Oriental contestó la reconvención y rechazó la aplicación de esa doctrina al caso de autos.

Así las cosas, el 19 de diciembre de 2013 los abogados de Oriental solicitaron que se les relevara de su representación legal porque el pagaré objeto del pleito fue vendido y endosado a su nuevo tenedor, DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ).<sup>5</sup> Pidieron que se le concediera un término a esta parte para que otro bufete asumiera su representación.<sup>6</sup> Entonces, al enterarse de que el crédito había sido cedido, la parte

---

<sup>1</sup> Ap. pp. 0-3. El emplazamiento se diligenció el 18 de abril de 2013; véase, Ap. pp. 4-5. Posteriormente, Oriental aclaró que, por no haber sido inscrita la hipoteca, la reclamación era de naturaleza personal. Refiérase, Ap. pp. 16-18.

<sup>2</sup> El BBVA y Oriental se fusionaron en 2012; véase, Ap. pp. 155-166.

<sup>3</sup> Ap. pp. 10-15.

<sup>4</sup> Ap. p. 28.

<sup>5</sup> Ap. pp. 29-30.

<sup>6</sup> Mediante orden emitida el 9 de enero de 2014, el foro de primera instancia relevó a la representación legal de Oriental. Ap. p. 33.

apelante invocó su derecho a **ejercer el retracto de crédito litigioso** mediante una moción presentada a esos efectos el **26 de diciembre de 2013**.<sup>7</sup>

El 15 de enero de 2014 el foro primario celebró una vista de estatus a la que comparecieron las partes que quedaron en el pleito.<sup>8</sup> Surge de la minuta del día que el tribunal aceptó el relevo de los abogados de Oriental y le concedió un término a la representación legal de DLJ para que **presentara la evidencia sobre la compra del pagaré y solicitara la sustitución de parte por cesión**. En esa vista, los apelantes informaron al tribunal que advinieron en conocimiento de la venta del crédito a DLJ por medio de la moción de renuncia de los abogados de Oriental y, por consiguiente, querían ejercer su derecho de retracto. El tribunal se dio por enterado y les concedió un término de 30 días “para que ilustre al tribunal con relación a su posible derecho a retracto”. Ese plazo vencería el 14 de febrero siguiente. Vencido ese término, DLJ debía presentar su correspondiente oposición.

El 4 de febrero de 2014, DLJ presentó un escrito que tituló *Moción asumiendo representación legal y urgente solicitud y notificación de sustitución de parte*.<sup>9</sup> El 11 de febrero el tribunal *a quo* autorizó la sustitución de parte.<sup>10</sup>

Luego de ser compelido a desglosar el precio pagado por el crédito en disputa,<sup>11</sup> según solicitado por los apelantes,<sup>12</sup> DLJ presentó un escrito de reconsideración, en el que arguyó la improcedencia del retracto, debido a que los apelantes fueron notificados de la cesión en una carta fechada 28 de octubre de 2013 y apremiados a pagar la

---

<sup>7</sup> Ap. pp. 31-32.

<sup>8</sup> Tomamos conocimiento judicial de la Minuta de la vista presidida por la jueza, Hon. Laureana Pérez Pérez, de 15 de enero de 2014, transcrita en la misma fecha.

<sup>9</sup> El escrito no fue incluido en el Apéndice del presente recurso. No obstante, véase Ap. p. 60, tercer párrafo.

<sup>10</sup> Ap. pp. 34-36.

<sup>11</sup> Ap. p. 39.

<sup>12</sup> Ap. pp. 37-38.

acreencia, a través de otra misiva fechada 11 de noviembre de 2013.<sup>13</sup> En la primera carta, una compañía llamada Select Portfolio Servicing (SPS), Inc. notificó a los apelantes la transferencia de los servicios del préstamo hipotecario, de Oriental a ella, por lo que los pagos deberían remitirse a SPS a partir del 1 de noviembre de 2013. En la segunda misiva, también remitida por SPS, se informó al deudor que la empresa estaba a cargo de cobrar a nombre de DLJ, **el actual acreedor del préstamo hipotecario**, y se incluyó una relación de lo supuestamente adeudado en tal concepto.

Evaluados los escritos de las partes,<sup>14</sup> **sin celebración de vista evidenciaria**, la primera instancia judicial notificó una resolución el 16 de diciembre de 2014 en la que resolvió que la comunicación de 11 de noviembre de 2013, en efecto, constituía una reclamación extrajudicial y, por ende, no procedía el retracto, toda vez que los apelantes invocaron el derecho tardíamente, esto es, el 26 de diciembre de 2013. Sobre esta última solicitud, el foro *a quo* también concluyó que no fue oportuna, ya que respondió a una moción de relevo de representación de Oriental y no a la comparecencia del cesionario DLJ.<sup>15</sup>

Este dictamen fue objeto de una solicitud de reconsideración y una moción suplementaria,<sup>16</sup> que incluyó una declaración jurada del señor Coll del Río en la que testimonió “[q]ue durante el año 2013 nunca recibí[ó] correspondencia alguna donde se me informara que el acreedor de [su] préstamo objeto del caso de autos hubiera traspasado, cedido o vendido mi préstamo hipotecario a otra entidad corporativa distinta que no fuera Oriental Bank”.<sup>17</sup> El foro *a quo* no dio paso a la petición.

Inconformes, los apelantes acudieron ante esta curia mediante un recurso de *certiorari* en el que plantearon que procedía su reclamo de

---

<sup>13</sup> Ap. pp. 42-54.

<sup>14</sup> Véase, además, Ap. del apelado pp. 1-15.

<sup>15</sup> Ap. pp. 56-67.

<sup>16</sup> Ap. pp. 68-72; 73-75.

<sup>17</sup> Affidavit 15065 de 31 de diciembre de 2014; Ap. p. 75.

retracto del crédito litigioso. Un panel hermano determinó no expedir el auto discrecional. Idéntico proceder adoptó el Tribunal Supremo.<sup>18</sup>

De vuelta el caso al foro primario, DLJ presentó una moción de sentencia sumaria,<sup>19</sup> para dar lugar a la demanda y desestimar la reconvencción. Los apelantes presentaron su oposición.<sup>20</sup> DJL replicó y suplementó su solicitud.<sup>21</sup>

El 13 de enero de 2017, notificada el día 16, el tribunal dictó la sentencia sumaria apelada. Allí, determinó probados los siguientes hechos:

1. El 13 de julio de 2005 el demandado Casto Miguel Coll del Río suscribió un pagaré hipotecario por \$228,000.00 con intereses a razón de 5¼% anual sobre el balance adeudado a favor de BBVA, vencadero el 1ro de agosto de 2035, afidávit número 35,712 ante el Notario Público Raúl J. Vilá Sellés.
2. El pagaré dispone para el cobro de intereses por mora equivalentes al 5% de la suma de aquellos pagos con atraso en exceso de 15 días calendarios de la fecha de su vencimiento.
3. Dicho pagaré está garantizado por una primera hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 416 otorgada el 13 de julio de 2005 ante el Notario Público Raúl J. Vilá Sellés sobre las siguientes propiedades:  
*PROPIEDAD HORIZONTAL "STUDIO" APARTAMENTO NÚMERO SIETE MIL QUINIENTOS NUEVE 7509*  
[...]
4. Las propiedades actualmente constan a favor del codemandado Equidad, Inc., corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuyo dueño y presidente es el codemandado Casto Miguel Coll del Río.
5. La Escritura de Hipoteca consta inscrita a los folios 119 y 120 del tomo 54 de Puerta [de] Tierra, Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.
6. La Escritura de Hipoteca garantiza: (a) el repago de la deuda evidenciada por el pagaré con intereses; (b) el cumplimiento de los convenios y acuerdos de los deudores contenidos en la escritura de hipoteca; (c) una cantidad adicional igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal del pagaré para cubrir costas, gastos y honorarios de abogados, en caso de reclamación judicial; (d) una cantidad adicional igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal del pagaré para cubrir cualquier otro adelanto que pueda hacerse bajo esta hipoteca; y (e) una cantidad adicional igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal del pagaré para cubrir intereses por encima de los garantizados por ley.
7. Las partes valoraron las propiedades en una cantidad igual a la suma original del principal del pagaré garantizado por la Hipoteca (\$228,000.00), cuyo valor servirá como tipo mínimo en la primera

<sup>18</sup> Tomamos conocimiento de la Resolución dictada el 27 de mayo de 2015, en el caso KLCE201500202. Véase también Ap. pp. 201-215; 216-217.

<sup>19</sup> Ap. pp. 81-169.

<sup>20</sup> Ap. pp. 170-179.

<sup>21</sup> Ap. pp. 180-184; 185-189.

- subasta, en caso de ejecución, respondiendo la finca número 2954 por la cantidad de \$227,000.00 y la finca número 2955 por la suma de \$1,000.00.
8. Por virtud de la transacción realizada el 18 de diciembre de 2012, BBVA se fusionó a Oriental, sobreviviendo esta última, quedando subrogada en los derechos y obligaciones que existían a favor de BBVA como acreedor de la parte demandada.
  9. Mediante el Mortgage Loan Purchase and Interim Servicing Agreement suscrito entre Oriental DLJ el 25 de septiembre de 2013, este último adquirió de Oriental una cartera de préstamos, incluyendo el pagaré objeto de la presente reclamación.
  10. La parte demandada incumplió con los términos del pagaré y la Escritura de Hipoteca, a pesar de las gestiones de cobro de la parte demandante.
  11. Por concepto del préstamo antes referido, la parte demandada adeuda a DLJ la cantidad de \$203,096.28 por concepto de principal y una partida de intereses al tipo convenido de 5.75% anual, que al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$37,493.98. Esta cantidad aumenta diariamente a razón de \$29.59 *per diem* hasta realizarse el pago total de la deuda. Además, la parte demandada adeuda una partida de cargos por demora ascendente a \$864.89, la suma de \$4,769.76 por concepto de la cuenta plica (“escrow advances”) y la suma de \$22,800.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.
  12. Según pactado en la Escritura de Hipoteca, además de la deuda principal con sus intereses, el inmueble antes descrito garantiza además las siguientes: (i) una suma equivalente al diez por ciento de la suma original del principal del pagaré antes descrito por concepto de costas, gastos y honorarios; (ii) otra suma por igual cantidad para garantizar intereses en adición a los garantizados por ley; (iii) otra suma por igual cantidad por concepto de cualquier anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca; (iv) y las sumas adeudadas por concepto de la cuenta plica (“escrow advances”).

La única expresión hecha por el foro *a quo* sobre el derecho de retracto la encontramos en la relación de los hechos procesales del caso. Allí afirmó que las denegatorias del Tribunal de Apelaciones y del Tribunal Supremo de expedir los recursos de *certiorari* instados por los apelantes **tuvieron el efecto de dar finalidad y firmeza a la determinación previa de que no procedía el retracto de crédito litigioso en el caso de autos.** En consecuencia, declaró ha lugar la demanda y ordenó el pago de las cuantías reclamadas. En defecto de pago, ordenó la ejecución de la garantía inmobiliaria en subasta pública.

No conformes con esa sentencia, Equidad, Inc. y el señor Coll del Río apelan del dictamen ante este foro apelativo y señalan como único error del Tribunal de Primera Instancia que resolviera “que el derecho [de retracto del] crédito litigioso fue solicitado fuera de término y determinar que dicha resolución es final y firme”.

En cumplimiento de orden, el 23 de marzo de 2017 DLJ presentó su alegato, por lo que, con el beneficio de ambas partes, procedemos a resolver, no sin antes atender un planteamiento jurisdiccional prioritario, relativo a las consecuencias jurídicas de los recursos previos presentados por los apelantes ante este foro intermedio y el Tribunal Supremo.

## II.

¿Incidió el foro sentenciador al partir de la premisa que la previa decisión que denegó el retracto de crédito litigioso, por tardío, advino final y firme luego de haberse planteado en sendos recursos apelativos ante el Tribunal de Apelaciones y el Tribunal Supremo, aunque ambos foros denegaron la expedición de los autos discrecionales solicitados? ¿Puede la parte apelante traer nuevamente ante nos, en esta apelación, la cuestión relativa al retracto de crédito litigioso? Respondemos afirmativamente a ambas interrogantes. Veamos por qué.

Como se sabe, a diferencia de la apelación de una sentencia final, el auto de *certiorari* es un recurso procesal de carácter discrecional, que solo procede activar cuando no existe otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario durante el juicio, y siempre que la cuestión planteada no pueda señalarse como error en la apelación o resultara académica al dictarse la sentencia final. *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 D.P.R. 913, 917-918 (2009). Por ello, al denegar la expedición del auto de *certiorari*, el foro apelativo no prejuzga los méritos del asunto traído ante su atención, pues nunca activó su jurisdicción para adjudicarlo. *Sociedad Legal de Gananciales v. Pauneto Rivera*, 130 D.P.R. 749, 755-756 (1992).<sup>22</sup>

En el presente caso, los foros apelativos de segunda y última instancia decidieron no intervenir en los recursos de *certiorari* que los

---

<sup>22</sup> Véase también el voto particular de la Jueza Asociada, señora Rodríguez Rodríguez a la resolución dictada en el caso *Pueblo v. Cardona López*, de 3 de octubre de 2016, 2016 TSPR 209, a la pág. 4, 196 D.P.R. \_\_\_\_ (2016).

apelantes de epígrafe instaron en 2015. Por consiguiente, una vez terminó el pleito en la primera instancia judicial, la parte peticionaria en aquellos autos discrecionales denegados no está impedida de plantear nuevamente, ante esos mismos foros apelativos, todas las cuestiones que entienda procedentes en la apelación, entre ellas, las que fueron objeto de aquellos recursos discrecionales denegados. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 D.P.R. 749, 755-756 (1992); *García v. Padró*, 165 D.P.R. 324, 336 (2005).

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la decisión interlocutoria relativa a la denegatoria del crédito litigioso era final y firme, pues nunca ha sido considerada ni adjudicada por un foro apelativo. Tanto este tribunal intermedio como el Tribunal Supremo se negaron a expedir el auto para su revisión, por lo que puede plantearse como error en el recurso de apelación presentado contra la sentencia que dispuso finalmente del pleito. Por lo dicho, nada impide que los apelantes, una vez adjudicado definitivamente el litigio, vuelvan a plantear en este recurso de apelación el asunto relativo a si activó oportunamente el reclamo del crédito litigioso, es decir, si todavía tiene derecho a su ejercicio en este caso.

Consideremos, pues, en sus méritos, la parte sustantiva del error señalado. ¿Se dan en este caso los requisitos establecidos para el ejercicio del llamado retracto de crédito litigioso? ¿Ejerció oportunamente el apelante Coll del Río su derecho al retracto? ¿Procede, a estas alturas del litigio, conceder ese reclamo?

### III.

Para atender los méritos del error señalado, debemos repasar las normas que rigen la disposición sumaria del caso de autos y el derecho aplicable a la única cuestión jurídica señalada en el recurso.

- A -

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32



L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 109 (2015).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, t. III, pág. 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). De otra parte, el promovido por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligado a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, Op. de 15 de junio de 2016, 2016 TSPR 121, a la pág. 18, 195 D.P.R. \_\_\_ (2016). Procede, entonces, que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 110.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el

expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 913-914 (1994). De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente, ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000). De igual forma, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986). Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. págs. 912-913.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada, también exige unos requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a esta. Si el promovente de la moción no cumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente si así procediera en Derecho. *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 432-433 (2013).

En resumen, un tribunal no debe dictar sentencia sumaria cuando (1) existen hechos esenciales controvertidos, (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas, (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia

real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., págs. 722-723. Los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y mesura en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 D.P.R. 154, 185 (2005).

El Tribunal Supremo ha establecido, además, el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como foro apelativo, utilizamos los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede o no dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y resolver si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 334 (2004). La revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que examinamos el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 118.

En nuestra revisión, también debemos cotejar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada. Además, habremos de enumerar los hechos que consideramos están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, revisamos *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Id.*, pág. 119.

- B -

Los artículos 1416 a 1426 del Libro IV del Código Civil de Puerto Rico regula la transmisión de créditos y demás derechos incorporales. 31 L.P.R.A. §§ 3941 a 3951. En el artículo 1425 expresamente se proveen los remedios que tiene el deudor de un crédito litigioso que es transmitido por venta a un tercero pendiente el litigio. A estos efectos, el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico dispone lo siguiente:

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.**

31 L.P.R.A. § 3950. (Énfasis nuestro).

Así, cedido o vendido el crédito litigioso,<sup>23</sup> el deudor tiene derecho a extinguirlo, pagando el monto que satisfizo el cesionario por su adquisición. Esto es, la ley le concede “una autorización legal al deudor de realizar un pago parcial de su deuda con plenos efectos liberatorios”. Gabriel García Cantero, Dir. Manuel Albaladejo García y Silvia Díaz, XIX *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales 756* (2ª ed. Revista de Derecho Privado 1991).

El derecho así reconocido, mal denominado *retracto*, tiene fines esencialmente extintivos, contrario a lo que ocurre con los demás retractos regulados en el código. Para que proceda su pleno ejercicio, es condición esencial que: (1) haya una contienda judicial sobre la existencia y exigibilidad del crédito y (2) que la solución del pleito esté pendiente a la fecha de la venta o la cesión del crédito. *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951); *Cámara Insular v. Anadón*, 83 D.P.R. 374, 386 (1961).

Se considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda relativa al mismo. Es decir, “no basta la interposición de la

<sup>23</sup> Según Manresa, la venta debe concebirse restrictivamente, por lo cual, ni la permuta ni la donación se consideran negocios jurídicos aceptados para activar el derecho de retracto de esta disposición. José Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, t. X, vol. I, p. 592 (6ª ed. Reus 1969).

demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 D.P.R. 707, 726 (1993). 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 después de la cesión y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho al acreedor original. *Id.*, págs. 726-727; *Cámara Insular v. Anadón*, 83 D.P.R., pág. 386.

Así, los elementos esenciales de la figura son: (1) que el acreedor realice un negocio dispositivo oneroso; (2) la naturaleza litigiosa del crédito, que ha sido negado o disputado; y (3) que el deudor ejercite su derecho dentro del plazo dispuesto. García Cantero, *op. cit.*, pág. 757.<sup>24</sup>

El plazo perentorio de nueve días comienza a cursar “desde que **el cesionario le reclame el pago**”. Sobre este término, la doctrina distingue que **la mera notificación de la cesión no constituye un reclamo**. *Id.*, pág. 759. Asimismo, reconoce que la reclamación del pago puede ser tanto extrajudicial como judicial. En caso de ser extrajudicial, es menester que el cesionario demuestre el hecho, **conforme el derecho probatorio**. José Manresa y Navarro, *X-I Comentarios al Código Civil Español* 596 (6ª ed. Reus 1969). Si es judicial, bastará con que el cesionario comparezca en el pleito, acepte el estado del procedimiento y se disponga a continuarlos como parte legitimada. García Cantero, *op. cit.*, pág. 760. (Énfasis nuestro).

La doctrina moderna sobre el tema cuestiona quién está legitimado para reclamar el derecho del artículo 1425, alertada por el propósito que animó la aprobación de esa medida.<sup>25</sup> No es cuestión que

<sup>24</sup> Véase, además, Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Com. Pedro González Poveda, IV-7 *Comentario del Código Civil* 513 (Bosch 2000).

<sup>25</sup> José Trías Monge, *El envejecimiento de los códigos: el caso del retracto de crédito litigioso*, 64 *Rev. Jur. U.P.R.* 449, 455-456 (1995); Guillermo Romero García-Mora, *Retracto de créditos litigiosos. Caracterización del crédito retraíble. Consideraciones críticas a partir de la sentencia del Tribunal Supremo nº 976 de 31 de octubre de 2008*, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 4/2010, págs. 4-6, 18-19.

debamos discutir en este caso, pues aquí hay dos demandados, **pero un solo deudor**, el señor Coll del Río, que es quien reclama el derecho. Así surge de los documentos que suscribió y así lo concluyó el Tribunal de Primera Instancia en su sentencia. El apartamento dado en garantía puede estar inscrito a nombre de Equidad, Inc., pero la deuda hipotecaria la asumió el señor Coll del Río y es él el responsable de su pago. No hay duda de que está legitimado activamente para reclamar el derecho en cuestión.

Expuesta la normativa, examinemos el señalamiento de error planteado por la parte apelante.

#### IV.

En cuanto a la cuestión sustantiva planteada, resolvemos que el tribunal apelado erró al adjudicar que los apelantes invocaron tardíamente el derecho de retracto, porque así fue resuelto en la resolución de 14 de diciembre de 2014. Esa resolución no era firme, porque ningún foro apelativo así lo había adjudicado. La sentencia apelada se sostiene sobre esa determinación que, a nuestro juicio, es incorrecta. Tres fundamentos sostienen esta decisión. Veamos.

1. **Se presentó prueba por los apelantes para rebatir la presunción de la Regla 304 de Evidencia y DLJ no descargó su responsabilidad probatoria para demostrar que efectivamente envió las comunicaciones y que estas llegaron a su destino.**

La doctrina no impone un formato a la reclamación extrajudicial, pero **sí exige que esta alegación se demuestre en los tribunales**, conforme el derecho probatorio. Por tanto, en Puerto Rico, el cesionario no puede descansar meramente en la presunción de la Regla 304 de las Reglas de Evidencia, que establece como hecho presumido el recibo de una carta cursada por correo. 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 304(23). En estos casos, tal como se concibe en la Regla Federal 301, equivalente a nuestra Regla 304, nos parece que el efecto de la presunción es más modesto. Es decir, el peso de la prueba no descansa sobre la parte contra quien opera la norma. Bastaría con que esta presente alguna

evidencia de que la carta no fue recibida, como lo fue la declaración jurada presentada por el señor Coll del Río, para que DLJ tuviera la obligación de probar que efectivamente remitió las cartas en disputa, así como la fecha en que el deudor conoció su reclamo. Véase, Ernesto Chiesa Aponte, *Reglas de Evidencia Comentadas* 64-65 (Situm 2016).

Tal cual fue reseñado, DLJ alegó que Select Portfolio Servicing envió a la parte apelante sendas cartas en octubre y noviembre de 2013, pero esta arguyó, y **afirmó bajo juramento**, no haberlas recibido. Si bien es cierto que la dirección que los apelantes alegaron en su contestación a la reclamación coincide con la del destinatario en ambas misivas, **no consta en el expediente ante nos, ni surge de los escritos de DLJ, que este haya probado efectivamente el envío y recibo por el destinatario de esas comunicaciones.**

Adviértase que la fecha de una carta no necesariamente corresponde a la fecha en que fue remitida por correo. Y no es la fecha que aparece en la comunicación que envía el cesionario la que determina **el momento del reclamo de pago, sino la fecha en que tal reclamo llegó a conocimiento del deudor.** Por eso la doctrina exige esa prueba, pues **es ese el punto de partida** para contar los nueve días de plazo que tiene el deudor para presentar su solicitud de retracto. Una fecha anterior, bajo control del cesionario o del servicio postal, lo privaría de una parte valiosa del corto plazo establecido en el código para reclamar su derecho.

Es decir, el acuse de recibo del correo certificado o la fecha sellada en una moción de sustitución de parte son recursos que proveen fechas ciertas de las cuales contar el corto plazo de nueve días, **no así la mera alegación de que se envió una carta con determinada fecha, sin constancia de ese envío ni de su recibo por el destinatario.**

En este caso no hubo vista evidenciaría para dirimir esa importante y esencial controversia de hecho, pues de ese dato depende

el comienzo del plazo establecido para ejercer el derecho a reclamar el retracto.

Este fundamento bastaría para dejar sin efecto la sentencia y ordenar la celebración de esa vista, antes de adjudicar las diversas reclamaciones pendientes en el pleito. No obstante, el desarrollo procesal del caso apunta a argumentos adicionales que es menester considerar.

**2. Las cartas enviadas por SPS al señor Coll del Río no constituyen el “reclamo de pago por el cesionario” que exige el artículo 1425 del Código Civil.**

Ahora bien, si diéramos por probado que ambas comunicaciones, en efecto, fueron enviadas por SPS, a nombre del cesionario DLJ, y recibidas por la apelante, veamos si el contenido de las cartas cumple con los criterios requeridos por el artículo 1425 del Código Civil y la doctrina que lo interpreta.

**La primera carta ni siquiera hace mención de DLJ como acreedor.** Se refiere esencialmente a la presentación del nuevo servidor SPS, como administrador del préstamo, con indicación de la dirección a donde deben remitirse los pagos. Es obvio que no sirve el propósito de un reclamo de pago.

La segunda misiva **menciona** a DLJ como el **actual dueño** del préstamo hipotecario (“the investor who currently owns your mortgage loan”), y envía a los apelantes la relación de una deuda pendiente de pago, como exigencia de la ley federal conocida como “Fair Debt Collection Practices Act”, 15 U.S.C. § 1601 *et seq.*, que regula las prácticas, muchas veces abusivas, de las **agencias de cobro**.

Esa ley adopta la llamada “Validation of Debt Notice”, como medida protectora e informativa de todo deudor al que una agencia de cobro pueda contactar con el objetivo de cobrarle una deuda. Es un requisito previo indispensable que la ley federal le exige cumplir a toda agencia de cobro antes de iniciar el reclamo de pago a un deudor. El deudor tiene 30 días para **cuestionar la legitimidad de quien cobra o**



**la legalidad, existencia o cuantía de la deuda.**<sup>26</sup> 15 U.S.C. § 1692g. En

el caso de autos, tal notificación dice textualmente lo siguiente:

CASTRO M COLL-DEL-RIO  
PMB 239 ASHFORD AV6 1357 STE 2  
SAN JUAN, PR 00907

[...]

**VALIDATION OF DEBT NOTICE**

Dear Customer(s):

We recently sent you a letter advising you that the servicing of your mortgage loan was transferred to Select Portfolio Servicing, Inc. (SPS) effective 11/01/2013. As the servicer for your mortgage loan, SPS is collecting the debt on behalf of DLJ Mortgage Capital, Inc., the investor who currently owns your mortgage loan. SPS is responsible for sending your monthly mortgage statements, accepting your monthly mortgage payments, collecting any amount due caused by your default under the terms of your Note and Mortgage and generally administering the terms of your mortgage loan.

As of November 11,2013, our records show that the amount of debt you owe is \$219,238.19.

Unpaid Principal Balance	\$203,096.28
Interest	\$13,808.53
Corporate Advances	\$54.05
Late Charges	\$864.89
Escrow Advance	\$1,414.44

Because of interest, late charges, and other charges that may vary from day to day, the amount due on the day you pay may be greater. Hence, if you pay the amount shown above, an adjustment may be necessary after we receive your payment, in which event we will inform you before depositing the check for collection. For further information about your account or to request a payoff quote, please contact us at 888-818-6032 or at the address listed below.

**Federal law gives you thirty (30) days after you receive this letter to dispute the validity of the debt, or any part of it. If**

<sup>26</sup> Dispone la ley federal sobre esta exigencia:

§ 809. Validation of debts

**(a) Notice of debt; contents** Within five days after the initial communication with a consumer in connection with the collection of any debt, a debt collector shall, unless the following information is contained in the initial communication or the consumer has paid the debt, send the consumer a written notice containing --

- (1) the amount of the debt;
- (2) the name of the creditor to whom the debt is owed;
- (3) a statement that unless the consumer, within thirty days after receipt of the notice, disputes the validity of the debt, or any portion thereof, the debt will be assumed to be valid by the debt collector;
- (4) a statement that if the consumer notifies the debt collector in writing within the thirty-day period that the debt, or any portion thereof, is disputed, the debt collector will obtain verification of the debt or a copy of a judgment against the consumer and a copy of such verification or judgment will be mailed to the consumer by the debt collector; and
- (5) a statement that, upon the consumer's written request within the thirty-day period, the debt collector will provide the consumer with the name and address of the original creditor, if different from the current creditor.

**you don't dispute it within that period, we will assume that it is valid.**

If you do dispute it, and you wish to receive a copy of the verification of this debt or copy of the judgment, if applicable, you must notify us in writing to that effect, and we will, as required by law, obtain and mail to you, proof of the debt. And if, within the same period, you request in writing, the name and address of your original creditor, if the original creditor is different from the current investor, we will furnish that information as well.

[...]

(Énfasis nuestro).

Por su objetivo inmediato, no constituyen estas comunicaciones “la reclamación de pago [**del crédito en litigio**]” por parte del “cesionario”, tal como exige el artículo 1425 del Código Civil. De hecho, la segunda misiva, en la que se incluyó el “Validation of Debt Notice”, no fue un reclamo de pago final, pues requería de la respuesta del deudor, como antesala al cobro definitivo. **Ese es su propósito legal.** Y si no se demostró en una vista que esas cartas fueron, efectivamente, enviadas al deudor por DLJ o su agente de cobro, es cuestionable su valor como medio legítimo y auténtico para reclamar el pago del crédito litigioso por parte del cesionario, según exige el Artículo 1425 del Código Civil.

Aún más, tal reclamo, si ocurrió, lo fue **en medio de un litigio** incoado contra ese deudor. Entonces, es necesario cuestionarse si, estando el pleito pendiente **a nombre del acreedor original**, podía el cesionario hacer gestiones **extrajudiciales** para el cobro de una deuda en litigio judicial, sin que hubiere habido sustitución de parte autorizada por el tribunal. Más aún, es altamente cuestionable que, pendiente un litigio sobre esa deuda, el acreedor (o su agente cobrador), haga gestiones de cobro **extrajudiciales y directas** contra el deudor (cuyas gestiones pueden tener consecuencias jurídicas adversas para él), **a espaldas de sus abogados de récord.**

El pleito comenzó en marzo de 2013 y las supuestas comunicaciones se enviaron en octubre y noviembre de ese año. Es obvio que estaba el litigio pendiente, por lo que todo cobro del cesionario debió canalizarse por la vía judicial. Una cosa es que se reconozca que el reclamo de pago del cesionario pueda hacerse por la vía extrajudicial y

otra que, entablado el pleito, se prescindiera de los procesos y comportamientos éticos que lo animan.

**3. El reclamo del crédito litigioso fue reiterado en corte abierta, cuando se ordenó al cesionario a presentar la moción de sustitución del acreedor original y el tribunal dio plazo y pidió argumentos para considerarlo.**

Del expediente de autos surge que el crédito en disputa emana de un préstamo otorgado a los apelantes en 2005 por el BBVA. Posteriormente, en 2012, esa institución bancaria se fusionó con Oriental y este advino tenedor del pagaré. La parte apelante supuestamente incumplió con los términos del contrato de préstamo y fue demandada **por Oriental** en marzo de 2013. Los apelantes contestaron la demanda, objetaron la cuantía de la deuda reclamada y reconvinieron en junio de ese año. El crédito reclamado advino “crédito litigioso” a partir de esa contestación.

Trabada la controversia, Oriental vendió a DLJ una cartera de préstamos, entre los cuales estaba el pagaré objeto de este caso. Esta transacción germinó el derecho al retracto. Esto, porque la Ley de Transacciones Comerciales no suprime la aplicación de la norma civil, toda vez que sus disposiciones excluyen las cesiones de cuentas para propósitos de cobro solamente. 19 L.P.R.A. § 2219(d)(5).

Entonces, en diciembre de 2013, Oriental presentó una moción de relevo de representación legal. En ese documento dio como explicación que el pagaré había sido vendido a DLJ. Es decir, en lugar de comparecer el cesionario a pedir la sustitución como parte demandante, en este caso, curiosamente, **el acreedor original es el que anuncia que ya no es parte legitimada** y pide que se le releve de continuar su comparecencia en el pleito. Ante ese anuncio, los apelantes invocaron el derecho de retracto de inmediato, aunque DLJ no había comparecido al pleito, como su cesionario, a demandar el pago del “crédito litigioso”. El reclamo del retracto se dio el 26 de diciembre de 2013.

Curiosamente también, sin que DLJ hubiera presentado la moción de sustitución, el 7 de enero de 2014 el tribunal relevó a los abogados de

Oriental y esta parte quedó fuera del litigio. Así surge de la minuta de la vista celebrada el **15 de enero de 2014**. Incluso, de esta minuta surgen otros actos y expresiones del foro apelado que son muy pertinentes a la solución que amerita esta controversia.

A esa vista comparecieron los representantes legales de los apelantes y **de DLJ**. Todavía **a esa fecha** DLJ no había presentado evidencia de la compra del pagaré ni había solicitado la sustitución de parte por cesión. No obstante, **los apelantes reiteraron allí su derecho de retracto y el tribunal se dio por enterado**. Aún más, en esa ocasión, se les concedió un término de 30 días **“para que ilustr[aran] al tribunal con relación a su posible derecho a retracto”**. Ese plazo vencería el 14 de febrero siguiente. DLJ debía presentar su correspondiente oposición en los veinte días siguientes.

El tribunal *a quo* autorizó la sustitución de parte a DLJ el 11 de febrero. No se incluyeron en el apéndice los escritos de las partes en cumplimiento de lo ordenado sobre la procedencia del retracto, si alguno.

Sí surge que todavía para mayo de 2014 la cuestión estaba planteada y el tribunal ordenó a DLJ que informara el precio pagado por el crédito en disputa. En sendas mociones para que se reconsiderara esa orden, DLJ alegó que la solicitud de retracto era tardía, porque se le reclamó el pago de la deuda desde noviembre de 2013, en la carta que transcribimos arriba. Ya concluimos que esa carta no constituyó el “reclamo de pago” que exige el Código Civil, sobre todo, cuando había un litigio pendiente, con otro acreedor como demandante por la misma deuda y, cuando se desconoce la fecha exacta en que se transmitió al deudor ese reclamo de pago. Nada expresó DLJ sobre el reclamo **reiterado en corte abierta por los apelantes**, luego de conocerse judicialmente la cesión y la eventual sustitución de parte demandante.

Es decir, al 15 de enero de 2014, el derecho al retracto invocado por los apelantes era un asunto *sub judice*, tanto así, que el foro se dio por enterado y solicitó ser ilustrado sobre el reclamo. Para ello, concedió

término a las partes para que se expresaran. Es obvio que, cuando se dio la **primera comparecencia escrita** del “cesionario”, ya el derecho al retracto estaba planteado ante el foro judicial y **fue reiterado en la vista en la que DLJ compareció representado por abogado**, aunque no hubiera presentado la moción escrita de sustitución de parte. Pidió tiempo para presentarla y se le concedió; también para que respondiera al pedido de retracto.

No puede admitirse que ese retracto se esfumó, por arte de magia, cuando se autorizó la sustitución de parte, por lo que debió presentarse nuevamente. Lo que importa es que no se presentara más de nueve días después del “reclamo de pago por el cesionario”, lo que ocurrió **coetánea y verbalmente en este caso el 15 de enero de 2014**. Si estaba ya servida sobre la mesa la solicitud de retracto, y así se le reiteró al tribunal y a los abogados de DLJ, no puede decirse que no se presentó oportunamente al cesionario. La minuta del 15 de enero de 2014 es evidencia elocuente de ambos actos. La cuestión no fue resuelta interlocutoriamente hasta diciembre de 2014, y los foros apelativos se negaron a intervenir con ese juicio hasta que finalizara el pleito. La atendemos en esta apelación.

Entendemos que el tracto procesal reseñado no anuló la presencia irrefutable de cada uno de los elementos necesarios para ejercitar el derecho de retracto en este caso. El reclamo no tiene requisitos de forma. La doctrina no rechaza que el reclamo se anuncie al cesionario y luego se invoque verbalmente ante la autoridad competente.

Resolvemos que en el presente caso no obra impedimento legal alguno para que los apelantes ejerzan el derecho reconocido por el Artículo 1425 del Código Civil contra DLJ. El crédito es litigioso, se cedió pendiente el litigio, el cesionario sustituyó al acreedor original en su demanda de pago y la petición de retracto de ese crédito fue presentada oportunamente al tribunal mediante escrito judicial idóneo.

Procede que se ordene la divulgación del precio pagado al acreedor original y se dé plazo al apelante para ejercer su derecho. Los apelantes podrán extinguir así la acreencia en litigio y el cesionario podrá cobrar el monto pagado por el crédito, los intereses y las costas que se les hubiesen ocasionado a partir de la cesión.

IV.

Por los fundamentos expresados, los cuales se hacen formar parte de esta sentencia, se revoca el dictamen apelado. En consecuencia, se devuelve el caso de epígrafe para la continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí expresado.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones