

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y AIBONITO
PANEL IX

*BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO Y OTROS
Apelados*

v.

RAFAEL JIMÉNEZ PÉREZ Y
OTROS
Apelantes

KLAN201700781

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Ponce

Caso Núm.
J CD2007-1313

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh¹ y el Juez Torres Ramírez

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2017.

I.

El 2 de junio de 2017 el señor Rafael Jiménez Pérez, la señora Wanda Georgina Vélez Andújar y la Sociedad Legal de Gananciales, compuesta por ambos, (en adelante “Parte Apelante” o “los demandados”) presentaron un “Recurso de Apelación”. En éste, nos solicitaron que revoquemos una “Sentencia” emitida el 14 de marzo de 2017, notificada el 17 de marzo de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (en lo sucesivo “TPI”). Mediante la Sentencia, el foro *a quo* declaró “Ha Lugar” la Demanda de ejecución de hipoteca y “Sin Lugar” la “Moción Solicitando Ejercer Derecho de Retracto de Crédito Litigioso” presentada por la Parte Apelante. La Parte Apelante sometió una “Moción Solicitando Enmiendas y/o Determinaciones Adicionales, Reconsideración y/o Relevo de Sentencia” el 3 de abril de 2017. No obstante, el 20 de

¹ La Jueza Soroeta Kodesh no interviene.

abril de 2017² el TPI emitió una “Resolución” en la que declaró “No Ha Lugar” dicha moción.

El 29 de junio de 2017 ACM CCSC VI-A (Cayman) Asset Company (en adelante “Parte Apelada” O “ACM Cayman”) presentó una “Solicitud de Prórroga para Presentar Alegato”. Evaluada la misma, concedimos a la Parte Apelada hasta el 21 de julio de 2017 para presentar su Alegato en Oposición. El 20 de julio de 2017 la Parte Apelada sometió “Alegato de ACM Cayman”, quedando así perfeccionado y sometido este caso para nuestra resolución.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procederemos a reseñar los hechos procesales atinentes a la apelación que nos ocupa.

II.

En el año 2007, Westernbank de Puerto Rico (en adelante “Westernbank”) incoó una demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra Rafael Jiménez Pérez, Wanda Georgina Vélez Andújar y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. La Parte Apelante presentó su contestación a la demanda y una reconvención. En la reconvención, adujeron que Westernbank incurrió en dolo al requerirles otorgar un “Acuerdo de Consolidación de Préstamos” de las deudas de la corporación Deckers Construction Inc.

El 7 de mayo de 2010, la Parte Apelada-Demandante informó que el 30 de abril de 2010 Westernbank había cesado sus operaciones y que el Federal Deposit Insurance Corporation (en lo sucesivo “FDIC”) había sido nombrado síndico de la institución. En esa misma fecha, el FDIC suscribió con el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante “BPPR”) un “Purchase and Assumption Agreement”, que incluyó el préstamo objeto del litigio.

² La misma fue notificada el 3 de mayo de 2017.

Posteriormente, el TPI autorizó al BPPR sustituir a la Parte Apelada-Demandante.

El 22 de enero de 2014, el BPPR sometió una “Moción de Desestimación de las Reconvenciones Defensas Especiales por Falta de Jurisdicción sobre la Materia Bajo 12 U.S.C. Sec. 1821”. El 6 de marzo de 2014, la Parte Apelante presentó su “Oposición a Moción de Desestimación de las Reconvenciones y Defensas Especiales por Falta de Jurisdicción sobre la Materia bajo 12 U.S.C. 1821”. El 26 de marzo de 2014, el BPPR sometió una “Réplica a Oposición a Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción sobre la Materia”. Luego de evaluar los escritos, el 2 de abril de 2014, TPI dictó “Sentencia Parcial”, mediante la cual desestimó la Reconvención por entender que carecía de jurisdicción para atenderla. La misma advino final y firme.

La Parte Apelante sometió una Petición bajo el Capítulo 7 de Quiebras. El caso fue paralizado automáticamente y el TPI archivó administrativamente la demanda mediante “Sentencia” emitida el 26 de noviembre de 2014. El 21 de julio de 2015, el BPPR presentó una “Solicitud para Reabrir el Caso y Continuar los Procedimientos”, en la que informó que el síndico había abandonado varias propiedades que formaban parte del caudal de la Parte Apelante, incluyendo los inmuebles que están gravados con hipotecas que garantizan una de las facilidades de crédito de la Parte Apelada. Por ello, el 13 de julio de 2015, el TPI emitió una Resolución ordenando la continuación de los procedimientos “*in rem*”.

Luego, el 27 de junio de 2016 ACM Cayman presentó una “Moción para Sustituir Parte Demandante”³. En la misma, adujo que el 17 de junio de 2016 habían suscrito un “Assignment and Assumption Agreement” con el BPPR, mediante el cual las

³ Véase “Anejo XI” de la Apelación, págs. 87-88.

facilidades de crédito objeto de controversia le habían sido transferidas.

El 28 de junio de 2016, la Parte Apelante-Demandada sometió “Moción solicitando Ejercer Derecho de Retracto de Crédito Litigioso”. En ésta, solicitó al TPI que se descubriese el precio de compraventa de los préstamos y se le entregara copia fiel y exacta del acuerdo de compraventa y de cualquier otro documento necesario para éstos poder ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso.

El 18 de julio de 2016, la Parte Apelada presentó un “Memorando de Derecho en Oposición a la Aplicación del Retracto de Crédito Litigioso”. En síntesis, alegó que: i) el retracto de crédito litigioso es inaplicable en atención a la culminación de la quiebra bajo el Capítulo 7 del Código Federal de Quiebra, presentada por la Parte Apelante; ii) el retracto de crédito litigioso es inaplicable a toda transacción de transferencia de créditos en la que el FDIC tenga una intervención en su rol como liquidador de instituciones bancarias fallidas; y iii) el retracto de crédito litigioso es inaplicable si existe una “razón o propósito legítimo” de la adquisición de los créditos según la doctrina científica.

El 15 de agosto de 2016, la Parte Apelante sometió su “Oposición a ‘Memorando de Derecho en Oposición a la Aplicación del Retracto de Crédito Litigioso’”. Por su parte, alegó que i) el procedimiento de quiebra de la Familia Jiménez Vélez no hace improcedente la aplicación del crédito litigioso; ii) que no aplica la defensa de campo ocupado porque el acuerdo del FDIC y el BPPR expresa que no beneficia a terceros; y iii) el TPI no puede crear una nueva excepción al retracto de crédito litigioso.

La Parte Apelada presentó un “Escrito de Réplica en Apoyo Adicional a que se Deniegue el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso”. El 13 de septiembre de 2016 ACM Cayman interpuso una

“Solicitud de Sentencia Sumaria” e incluyó los siguientes documentos: i) “Westernbank Loan/Line of Credit Approval Memorandum”⁴; ii) “Solicitud de Préstamo Comercial”⁵; iii) Declaración Jurada de Kevin F. Shea, Vice-presidente de Capital Crossing Servicing Company, LLC, representando en Puerto Rico a ACM Cayman⁶; iv) “Acuerdo de Consolidación de Préstamos, Plan de Pagos y Ratificación de Garantías”⁷; v) “Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Garantía Continua”⁸; vi) “Pagar[é] Hipotecario”⁹; vii) “Escritura de Hipoteca en Garant[í]a de Pagar[é]”¹⁰; viii) “Pagar[é] N[ú]mero Uno”¹¹, por \$100,000.00; ix) “Pagar[é] N[ú]mero Dos”¹², por \$70,000.00; x) “Hipoteca en Garant[í]a de Pagar[é]s”¹³; xi) “Escritura de Modificación de Hipoteca”¹⁴; xii) “Pagar[é] Hipotecario”¹⁵; “Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagar[é]”; xiii) “Escritura de Hipoteca en Garant[í]a de Pagar[é]”¹⁶; xiv) “Pagar[é] Hipotecario”¹⁷, por \$181,000.00; xv) “Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagar[é]”¹⁸; xvi) “Pagaré Hipotecario”¹⁹, por \$785,000.00; xvii) “Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagar[é]”²⁰; xviii) “Pagar[é] Hipotecario”²¹, por \$460,000.00; xix) “Escritura de Hipoteca en Garant[í]a de Pagar[é]”²²; xx) “Pagar[é] Hipotecario”²³, por \$67,000.00; xxi) “Hipoteca en Garantía de Pagar[é] con Inter[é]s Fluctuante”²⁴; xxii) “Pagar[é] Hipotecario”²⁵, por \$41,000.00;

⁴ Véase “Anejo XIX” del Apéndice de la Apelación, págs. 366-367.

⁵ Íd., págs. 368-369.

⁶ Íd., págs. 370-373.

⁷ Íd., págs. 374-382.

⁸ Íd., págs. 383-387.

⁹ Íd., págs. 388-389.

¹⁰ Íd., págs. 390-405.

¹¹ Íd., págs. 406-407.

¹² Íd., págs. 408-409.

¹³ Íd., págs. 410-423.

¹⁴ Íd., págs. 424-429.

¹⁵ Íd., págs. 430-431.

¹⁶ Íd., págs. 432-445.

¹⁷ Íd., págs. 446-447.

¹⁸ Íd., págs. 448-463.

¹⁹ Íd., págs. 464-465.

²⁰ Íd., págs. 466-481.

²¹ Íd., págs. 482-483.

²² Íd., págs. 484-501.

²³ Íd., págs. 502-503.

²⁴ Íd., págs. 504-519.

²⁵ Íd., págs. 520-521

xxiii) “Hipoteca en Garant[í]a de Pagar[é] con Inter[é]s Fluctuante”²⁶;
xxiv) “Certificaci[ó]n”²⁷, en relación a la finca número 53350.

El 14 de octubre de 2016 la Parte Apelante sometió su “Oposici[ó]n a Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial”. No obstante, no incluyó ningún documento o declaración jurada para refutar los hechos incontrovertidos propuestos por la Parte Apelada en su solicitud de sentencia sumaria. El 31 de octubre de 2016 ACM Cayman presentó una “Réplica a ‘Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial’”. En la misma, alegó que la Oposición de la Parte Apelante no cumple con las disposiciones de la Regla 36.3 (b) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b). Por otro lado, el 28 de noviembre de 2016 la Parte Apelante sometió una “D[ú]plica a la ‘Réplica a ‘Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial’”.

El 27 de febrero de 2017, el foro *a quo* celebró una Vista Argumentativa en la que las partes expusieron su posición en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Parte Apelada y la “Moción Solicitando Ejercer el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso” sometida por la Parte Apelante.

Evaluada la prueba presentada y los argumentos de las partes, el 14 de marzo de 2017 el TPI emitió “Sentencia”, declarando “Ha Lugar” la Demanda “In Rem” (sic) de ejecución de hipoteca y “Sin Lugar” la solicitud de ejercer el retracto de crédito litigioso de la Parte Apelante. En consecuencia, ordenó la ejecución de las garantías hipotecarias. En su sentencia, el TPI realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Westernbank y los demandados firmaron un Acuerdo de Consolidación el 14 de mayo de 2004, mediante el cual la primera le otorgó a los demandados un préstamo de \$3,842,370.00.^[28]

²⁶ Íd., págs. 522-537.

²⁷ Íd., págs. 538-583.

²⁸ Véase “Acuerdo de Consolidaci[ó]n de Pr[é]stamos, Plan de Pagos y Ratificaci[ó]n de Garant[í]as”, Anejo XIX del Apéndice de la Apelación, págs. 374-382.

2. Conforme al Acuerdo de Consolidación los demandados debían realizar doce (12) pagos mensuales consecutivos de \$20,799.51 más intereses a razón de 5% anual cada uno, comenzando el 14 de junio de 2004. Del 14 de junio de 2005 en adelante, los demandados debían realizar 47 pagos mensuales consecutivos de principal e intereses, cuyo importe se ajustaría al comienzo de dicho período, por una cantidad de \$20,799.51 más intereses a razón de un punto porcentual sobre la tasa prevaleciente.

3. Como parte del Acuerdo de Consolidación, los demandados suscribieron un Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Garantía Continua mediante el cual le cedieron y entregaron a Westernbank los siguientes:

a. Pagaré Hipotecario pagadero a la orden del Westernbank, o a su orden, por la suma principal de \$870,000.00, con vencimiento a la presentación, endosado por los demandados el 8 de octubre de 2002, bajo el affidavit número 4,980 ante la Notario Público Lourdes Alicea Soto, garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura de Hipoteca Número 369 de igual fecha y ante la misma notario, inscrita al folio 68, tomo 1,987 de Ponce, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección 1 de Ponce, finca número 53,350:

URBANA: Solar número ciento cincuenta y uno (151), de la Urbanización El Monte, localizado en el Barrio Cerrillos del término municipal de Ponce, Puerto Rico, con una cabida de Mil Trescientos Cincuenta y Ocho Punto Sesenta y Dos metros cuadrados (1,358.62mc). En lindes por el Norte, con solar ciento cincuenta y dos, guión B, (152-B) de la misma urbanización; Sur, con solar número ciento cincuenta y dos (152) de la misma urbanización; Este, con solar número ciento cincuenta y cinco (155) de la misma urbanización y Oeste, con la Calle G de la misma Urbanización.

Enclava una casa de concreto.

Finca 53,350, la cual consta inscrita al Folio 44 del tomo 1691 de Ponce I, inscripción 1ra, Sección 1 de Ponce.

b. Pagarés Hipotecarios firmados por los demandados el 26 de enero de 1994, bajo los affidavits #606 y 607 ante la Notario Público Olga Soler Bonnín, pagadero a la orden del Portador, por la suma principal de \$100,000.0[0] y \$70,000.00, con vencimiento a la presentación, garantizados con hipoteca constituida mediante la escritura número 9 de igual fecha y ante la misma notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 179, tomo 771 de Ponce, finca número 18,653, ahora finca número 6,539, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección

II de Ponce, según modificada por la escritura número 315 del 7 de agosto de 2002 otorgada ante la Notario Lourdes Alicea Soto.

c. Pagaré Hipotecario firmado por los demandados el 7 de agosto de 2002, bajo el affidavit número #4,849 ante la Notario Público Lourdes Alicea Soto, pagadero a la orden de Westernbank Puerto Rico, por la suma principal de \$207,000.00, con vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la escritura número 316 de igual fecha y ante la misma notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 92, tomo 1042 de Ponce, finca número 18,653, ahora finca número 6,539, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección II de Ponce.

d. Pagaré Hipotecario firmado por los demandados el 14 de mayo de 2004, bajo el affidavit #24,127 ante el Notario Público José M. Biaggi Junquera, con vencimiento a la presentación, pagadero a la orden del Westernbank Puerto Rico, por la suma principal de \$67,000.00, garantizado con hipoteca constituida mediante la escritura número 84 de igual fecha y ante el mismo notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 100, tomo 1109 de Ponce, finca número 18,653, hoy finca 6,539, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección II de Ponce.

Las hipotecas que garantizan los Pagarés Hipotecarios identificados con las letras “b”, “c y “d” gravan la siguiente propiedad:

URBANA: Solar marcado con el número veinticinco (25), en el plano de inscripción de la Urbanización Reparto Universidad, radicado en el barrio Canas del término municipal de Ponce, Puerto Rico, con un área superficial de trescientos veinticinco puntos cero cero (325.00) metros cuadrados. En lindes: por el Norte, en veinticinco puntos cero cero (25.00) metros con el solar número veinticuatro (#24) del mencionado plano; por el Sur, en veinticinco punto cero cero (25.00) metros con el solar número veintiséis (#26) del mencionado plano; por el Este, en trece punto cero cero (13.00) metros con los solares número setenta y siete (#77) y setenta y ocho (#78) del mencionado plano y por el Oeste, en trece punto cero cero (13.00) metros con la calle denominada Cápitan Correa del mencionado plano.

Contiene una casa de concreto armado que consta principalmente de tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y balcón.

Finca número 6539 (antes finca 18,653), la cual consta inscrita al folio 200 del tomo 219 de Ponce II, inscripción ira, Sección II de Ponce.

e. Pagaré Hipotecario firmado por los demandados el 7 de agosto de 2002, bajo el affidavit número #4,850, ante la Notario Público Lourdes Alicea Soto, pagadero a la orden de Westernbank Puerto Rico, por a suma principal de \$181,000.00 con vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la escritura número 317 de igual fecha y ante la misma notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 220, tomo 1297 de Ponce, finca número 40,632, Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Sección 1 de Ponce.

f. Pagaré Hipotecario firmado por los demandados el 14 de mayo de 2004, bajo el affidavit #24,128 ante el Notario Público José M. Biaggi Junquera, pagadero a la orden de Westernbank Puerto Rico, por la suma principal de \$41,000.00, con vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la escritura número 85 de igual fecha y ante el mismo notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 166, tomo 2,023 de Ponce, finca número 40,632, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección 1 de Ponce, Anejo 22, Pagaré Hipotecario por \$41,000.00 y Anejo 23, Escritura de Hipoteca.

Las hipotecas que garantizan los Pagarés Hipotecarios identificados con las letras “e” e “f” gravan la siguiente propiedad:

URBANA: Solar con una casa de concreto marcado con el número cuarenta y ocho (48) del Bloque 8 de la Urbanización Villa Real, radicada en el Barrio Canas del término municipal de Ponce, Puerto Rico, con una cabida de Cuatrocientos Treinta y Cuatro punto Sesenta (434.60) metros cuadrados. En linderos: Norte, en siete punto ochenta y cinco (7.85) metros, con la Calle H; Sur, en cuatro punto setenta y dos (4.72) metros con solar número diecisiete (#17); en veinte punto cero cero metros (20.00) con el solar número dieciséis (#16) y en dos punto sesenta y cuatro metros (2.64) con el solar F guión quince (F-15); Este, en treinta y nueve punto cero cuatro (39.04) metros con el solar número cuarenta y nueve (#49) y Oeste, en veintidós punto setenta y siete (22.77) metros con el solar número cuarenta y siete (#47).

Finca número 40,632, inscrita al folio 221 del tomo 1297 de Ponce 1, inscripción 1ra, Sección 1 de Ponce.

b. Pagaré Hipotecario firmado por los demandados el 8 de octubre de 2002, bajo el affidavit #4,989, ante la Notario Público Lourdes Alicea Soto, pagadero a la orden de Westernbank Puerto Rico, por la suma principal de \$785,000.00, con vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la escritura número 371 de igual fecha y ante la misma notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 24 del tomo 907 de Santurce Norte, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección 1 de San Juan, finca número 39,956:

URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL:
Apartamento doscientos uno (#201):
Apartamento de forma irregular localizado en el lado Este de la 2da planta del Condominio Tenerife, situado en el #1700 de la Avenida Ashford, Barrio Santurce Norte del Municipio de San Juan, Puerto Rico. El apartamento tiene un área total aproximada de dos mil cuatrocientos once punto noventa y un (2,411.91) pies cuadrados, equivalentes a doscientos veinticuatro punto quince metros cuadrados (224.15 mc). Colinda por el Norte, en varias alineaciones que totalizan treinta y siete punto noventa y un pies (37.91p), equivalentes a once punto cinco cinco siete nueve (11.5579 m) con la pared exterior del edificio y el patio Norte; por el Sur en varias alineaciones que totalizan cuarenta y nueve punto veinticuatro (49.24) pies, equivalentes a quince punto cero uno dos uno metros (15.0121 m) con el patio Sur del edificio; por el Este, en varias alineaciones que totalizan noventa y uno punto sesenta y seis pies (9166p), equivalentes a veintisiete punto nueve cuatro cinco uno metros (27,9451m) con el patio Este del edificio y por el Oeste en varias alineaciones que totalizan ciento seis punto nueve (106.9) pies, equivalentes a treinta y dos punto cinco nueve uno cuatro metros (32.5914 m), con el apartamento número doscientos dos (202) y la pared del pozo de ascensores. Esta unidad residencial consiste de tres habitaciones con sus closets, dos y medio baños, recibidor, sala, comedor, cocina, estudio con su closet, balcón, lavandería, dos y media jardineras. Ambas entradas de esta unidad residencial están localizadas hacia el Oeste y dan al vestíbulo o pasillo de ascensores del piso.

A este apartamento le corresponden como uso común limitado los estacionamientos enumerados 4, 75 y 76, así como los

balcones de servicio y/o jardineras que le sirven exclusivamente para esos propósitos.

Porcentaje: corresponde a este apartamento en los elementos comunes generales una participación equivalente a .03716% y así como en la distribución de ganancias y en los gastos comunes.

Finca número 39,956, inscrita al folio 23 del tomo 907 de Santurce Norte, inscripción 1ra, Sección 1 de San Juan.

c. Pagaré Hipotecario firmado por los demandados el 8 de octubre de 2002, bajo el affidavit #4,990, ante la Notario Público Lourdes Alicea Soto, pagadero a la orden del Westernbank Puerto Rico, por la suma principal de \$460,000.00, con vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la escritura número 372 de igual fecha y ante la misma notario, la cual consta debidamente inscrita al folio 63, tomo 1101 de Santurce Norte, finca número 43,537, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección 1 de San Juan, cuya finca responde por a cantidad de 5450,000, y al folio 212 del tomo 1101 de Santurce Norte, finca número 43,567, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección 1 de San Juan, cuya finca responde por ja cantidad de 55,000, y al folio 207 del tomo 1101 de Santurce Norte, finca número 43,566, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección 1 de San Juan, cuya finca responde por la cantidad de 55,000.

(a) URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Apartamento marcado con el Número Mil Ochocientos Dos (1802) ubicado en el décimo octavo (18vo) piso del Condominio Puerta Del Condado, el cual está localizado en la Avenida Wilson del Sector Condado del Barrio Santurce. de la ciudad de San Juan, Puerto Rico. Contiene un área superficial de mil seiscientos sesenta y ocho punto ochenta y cinco pies cuadrados (1,668.85 pc) equivalentes a ciento cincuenta y cinco punto cero cuatro metros cuadrados (155.04 mc). Colinda por el Norte, en una extensión de treinta y nueve pies nueve pulgadas (39'9"), con espacio exterior por el Sur, en cuarenta y siete pies nueve pulgadas (47'9"), con espacio exterior; por el Este en cuarenta y dos pies diez pulgadas (42'10"). Con espacio exterior; y por el Oeste, en cuatro pies cero pulgadas (4'0") con espacio exterior, en ocho pies seis pulgadas (8'6") con el apartamento mil ochocientos uno (1801), en siete pies seis pulgadas (7'6") con el ascensor, en seis pies ocho pulgadas (6'8") con el vestíbulo o lobby del piso y en trece pies seis pulgadas (13'6"), con la escalera de emergencia y en dos pies ocho pulgadas (2'8"), con el espacio exterior.

Es de forma irregular casi rectangular, su puerta principal de entrada se encuentra en su lado Oeste, comunica inmediatamente al vestíbulo o "lobby" del piso que conduce a los ascensores y escaleras las cuales desembocan al vestíbulo central y al pasillo lateral Oeste que a través de la entrada vehicular principal y la acera interior peatonal conducen en dirección Sur a la vía pública.

Se compone de sala, comedor con área de estar o familiar, dos cuartos dormitorios, con sus closets, dos baños y medio, uno dividido con lavabo de tocador y uno sin bañera para la visita, cocina, cuarto para lavandería con closet y dos balcones.

Le corresponde un por ciento de participación en los elementos comunes igual al cero uno punto cuatro dos siete seis nueve nueve cinco cuatro por ciento (01.42769954%) en los elementos comunes generales y el cincuenta por ciento (50%) en los elementos comunes limitados del piso.

Finca 43,537, inscrita al folio 62 del tomo 1101 de Santurce Norte, Sección 1 de San Juan.

Responde al pagaré hipotecario por la suma de \$450000.00.

(b) URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Espacio de ESTACIONAMIENTO SEÑALADO CON EL NÚMERO 90. ubicado en el 3er nivel oeste del Condominio Puerta del Condado, el cual está localizado en la Avenida Wilson, en el sector Condado, Barrio Santurce, Municipio de San Juan, Puerto Rico, Contiene un área superficial de ciento cincuenta y tres punto cero cero pies cuadrados (153.00 pc) equivalentes a catorce punto veintiuno metros cuadrados (14.21 mc), producto de dieciocho pies cero pulgadas (18'0") de largo equivalente a cinco punto cincuenta y cuatro metros (5.54 m) por ocho pies seis pulgadas (8'6") de ancho equivalentes a dos punto sesenta y dos metros (2.62 m). Colinda por el Norte, con área de circulación próxima a la rampa de salida del estacionamiento; por el Sur, con área de circulación del piso; por el Este, con área de circulación próxima a la escalera; y por el Oeste, con área de circulación del piso. Tiene acceso directo a la vía pública a través del área de rodaje o circulación del piso en el cual enclava, que conecta con la rampa de salida del edificio de estacionamiento, que conduce a la calle. No tiene puerta de entrada.

Le corresponde el cero punto uno tres cero ocho nueve uno tres cinco por ciento

(0.13089135%) de participación en los elementos comunes del inmueble.

Finca número 43,566, inscrita al folio 206 vuelto del tomo 1101 de Santurce Norte, Sección 1 de San Juan, Responde al pagaré hipotecario por la suma de \$5000.00

(c) URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Espacio de ESTACIONAMIENTO SENALADO CON EL NUMERO 97, ubicado en el tercer nivel este del Condominio Puerta del Condado el cual está localizado en la Avenida Wilson en el sector Condado, Barrio Santurce, Municipio de San Juan, Puerto Rico. Contiene un área superficial de ciento cuarenta y nueve punto noventa y cuatro (149.94 Pc), equivalentes a trece punto noventa y dos metros cuadrados (13.92 mc): producto de dieciocho pies cero pulgadas (18' 0") de largo, equivalentes a cinco punto cincuenta y cuatro metros (5.54 m); por ocho pies tres pulgadas (8' 3") de ancho, equivalentes a dos punto cincuenta y cuatro metros (2.54m). Colinda por el Norte, con el estacionamiento número noventa y ocho (98); por el Sur, con la columna y pared de la rampa de salida del estacionamiento; por el Este, con área de circulación del piso: y por el Oeste, con pared del lindero interior del edificio. Tiene acceso directo a la vía pública a través del área de rodaje o circulación del piso en el cual enclava que conecta con la rampa de salida del edificio de estacionamiento que conduce a la calle. No tiene puerta de entrada.

Le corresponde el cero punto uno dos ocho siete tres cinco dos por ciento (0.12827352%) de participación en los elementos comunes del inmueble.

Finca número 43.567, inscrita al folio 212 del, tomo 1101 de Santurce Norte, Sección 1 de San Juan.

Responde al pagaré hipotecario por la suma de \$5,000,00

4. El Banco Popular y ACM Cayman suscribieron un Assignment and Assumption Agreement mediante el cual la primera le transfirió a ACM Cayman las facilidades de crédito de la Demanda.

5. El FDIC, en su rol como síndico receptor de Westernbank, prestó su anuencia al Assignment and Assumption Agreement entre Banco Popular y ACM Cayman.

6. Los demandados dejaron de pagar las cantidades mensuales acordadas en el Acuerdo de Consolidación, por lo que los demandados le adeudan a ACM Cayman \$3,010.110.01 de principal, más \$1,866,107.19 en

concepto de intereses, 5271,100.00. por concepto de costas y honorarios legales pactados.

7, El Acuerdo de Consolidación faculta a ACM Cayman a, ante el incumplimiento de los demandados con cualquiera de los términos y condiciones, acelerar el vencimiento del balance del préstamo y proceder con su cobro por falta de pago de principal y/o intereses del pagaré en su fecha de vencimiento.

8. ACM Cayman es el tenedor por causa onerosa de los Pagarés Hipotecarios antes descritos.

9. La deuda reclamada está vencida, es líquida y exigible.

Insatisfecha, el 4 de marzo de 2017, la Parte Apelante presentó una “Moci[ó]n Solicitando Enmiendas y/o Determinaciones Adicionales, Reconsideración y/o Relevó de Sentencia”.²⁹ En ésta, solicitó, entre otras cosas, que el TPI incluyera, como determinación adicional, que “ACM Cayman en dicha moción [de sustitución de parte] informó que es una corporaci[ó]n creada y localizada en las Islas Cayman, y que no acompañó con su comparecencia la fianza de no residente que requiere la Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil”.³⁰

El 20 de abril de 2017, notificada el 3 de mayo de 2017, el TPI emitió una “Resolución”³¹ mediante la cual declaró “No Ha Lugar” la moción.

Inconforme con la resolución y la sentencia, el 2 de junio de 2017, los demandados presentaron ante este tribunal un escrito intitulado “Recurso de Apelación”. En el mismo, imputó al TPI los siguientes errores:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no paralizar los procedimientos, tornando todo trámite ulterior a la sustitución de parte en uno nulo por incumplirse lo ordenado en la Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil de 2009 al no prestarse ni requerirse la prestación de la Fianza de No Residente.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar que no procede el retracto litigioso

²⁹ Véase “Anejo XXVI” del Apéndice de la Apelación, págs. 628-638.

³⁰ Íd.

³¹ Véase “Anejo XXVII”, íd., págs. 643-645.

dispuesto por el Artículo 1425 de nuestro Código Civil, 31 LPRA 3950.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al basar su determinación en claros errores de hechos sin la prueba admisible para sustentar las alegaciones de la demandante por lo cual no se podía dictar Sentencia Sumaria.

El 20 de julio de 2017, la Parte Apelada sometió un escrito intitulado “Alegato de ACM Cayman”.

Habida cuenta de los errores imputados al TPI por la Parte Apelante, mencionaremos a continuación algunas normas, figuras jurídicas, máximas y doctrinas atinentes al caso que nos ocupa.

III.

A.

Las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 fueron concebidas para asegurar “...una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. Regla 1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V (2009), R.1. El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que la *Sentencia Sumaria* es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). Véase además, *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E., et als.*, supra, pág.7 et seq.

En atención a ello, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil provee para que la parte contra la que se haya presentado una reclamación

pueda “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes...” 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil literalmente establece:

Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que le tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria y su oposición. El promovente de que se dicte sentencia sumaria debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) que procede como cuestión de derecho. Cualquier duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares del caso deberá resolverse contra la parte que la solicita. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2010, sec. 2615, pág. 277.

La parte promovida deberá presentar contradecaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por el promovente. *Luan Invest Corp v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000), *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). La parte que se opone no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones y cruzarse de brazos, sino

que estará obligada a contestar de forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo se dictará sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil del 2009, *supra*; véase además *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007); *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*, y *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*.

La contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*.

Las controversias en cuanto a hechos materiales tienen que ser reales; “cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100,110 (2015). Si se plantea una duda en cuanto a un hecho material, la misma “debe ser de tal naturaleza que permita ‘concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes’”. Íd. Además, véase *Ramos Pérez v. Univision*, *supra*, págs. 213-214.

Nuestro Máximo Foro ha expresado que el ordenamiento procesal exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es

indiscutible. *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, supra. Cuando la parte opositora incumpla con las directrices de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, supra, el tribunal podrá no tomar en consideración la presunta impugnación de los hechos materiales que ofrece el promovente de la sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 111.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita sin la necesidad de celebrar un juicio, pues solo restaría aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. Íd.; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, pág. 932; *Quest Diagnostics v. Mun. de San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Empero, el tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 15-16.

El Tribunal Supremo ha expresado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase además *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994). A pesar de ello, en los casos donde existen elementos subjetivos o de intención, nada impide que se utilice el mecanismo de sentencia sumaria “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Por ende, el mecanismo de sentencia sumaria no queda excluido de algún tipo de pleito en particular. Íd. Véase *Soto v. Hotel Caribe*

Hilton, supra, pág. 301 y *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 112 (2015).

B.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119, nuestro Tribunal Supremo estableció el estándar para la revisión en el Tribunal de Apelaciones de una denegatoria o concesión de moción de sentencia sumaria. De acuerdo a dicho estándar, el Foro Apelativo Intermedio:

- 1) Se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria, por lo que la revisión es de novo. No obstante, está limitado a la prueba que se presentó en el TPI. El Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar hechos que estén en controversia. Deberá examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria ante el TPI, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
- 2) Tiene que verificar que las partes hayan cumplido con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 tanto en la Moción de Sentencia Sumaria como en la Oposición.
- 3) Debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación se puede hacer en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.
- 4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el TA procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal de Apelaciones deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, al ejercer su función revisora. De este modo, se mantiene la política pública en la cual fue inspirada la Regla 36.4 de Procedimiento Civil

de 2009, *supra*. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 119.

C.

La Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil, *supra*, establece que:

Cuando la parte reclamante resida fuera de Puerto Rico o sea una corporación extranjera, el tribunal requerirá que preste fianza para garantizar las costas, los gastos y los honorarios de abogados a que pueda ser condenada. Todo procedimiento en el pleito se suspenderá hasta que se preste la fianza, que no será menor de mil (1,000) dólares. El tribunal podrá ordenar que se preste una fianza adicional si se demuestra que la fianza original no es garantía suficiente, y los procedimientos en el pleito se suspenderán hasta que se preste dicha fianza adicional.

Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación de la orden del tribunal para la prestación de la fianza o de la fianza adicional sin que ésta haya sido prestada, el tribunal ordenará la desestimación del pleito.

No se exigirá prestación de fianza a las partes reclamantes que residan fuera de Puerto Rico cuando:

- (a) se trate de una parte litigante insolvente que esté expresamente exceptuada por ley para el pago de aranceles y derechos de presentación;
- (b) se trate de un copropietario o una copropietaria en un pleito que involucra una propiedad sita en Puerto Rico y al menos otro de los copropietarios u otra de las copropietarias también es reclamante y reside en Puerto Rico, o
- (c) se trate de un pleito instado por un comunero o una comunera

El propósito de esta regla es “proteger los intereses del demandado, toda vez que éste podría afrontar serios inconvenientes al intentar recobrar las partidas por costas, gastos y honorarios fuera de nuestra jurisdicción”. *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, 161 DPR 761, 766 (2004). Véase, entre otros, *Reyes v. Oriental Federal Savings*, 133 D.R 15 (1993); *Blatt & Udell v. Core Cell*, 110 DPR 142, 146 (1980). Además, pretende “desalentar aquellos litigios frívolos y carentes de mérito”. *Vaillant v. Santander*, 147 DPR 338, 345 (1998); *Reyes Martínez v. Oriental Federal Savings Bank*, *supra*.

[E]s incuestionable el carácter mandatorio de la fianza en ella dispuesta, ya que ésta es taxativa al señalar que cuando el demandante residiere fuera de

Puerto Rico ‘se le requerirá’ que la satisfaga. Es decir, el lenguaje utilizado en la Regla limita la discreción del juez sentenciador para eximir al demandante no residente del pago de la misma. *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, ante, pág. 766.

No obstante, además de las excepciones reconocidas en la propia regla, el Tribunal Supremo ha reconocido otras excepciones para evitar la aplicación inflexible de esta regla. En los casos *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, supra, y *Vaillant v. Santander*, ante, nuestro Máximo Foro interpretó que a pesar del carácter mandatorio de la Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil, supra, existían circunstancias que permitían se eximiera a la parte demandante del pago de la fianza. En ambos casos, aunque algunos demandantes residían fuera de la jurisdicción, otros residían en Puerto Rico. Ante tal realidad, el Tribunal Supremo concluyó que, de proceder, la parte demandada podría recobrar las partidas por costas, gastos y honorarios contra los litigantes que residían en Puerto Rico sin necesidad de recurrir a aquellos que se encuentra fuera de la jurisdicción. *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, ante, pág. 769. De ese modo, no se desvirtuaría el propósito la Regla 69.5 de las de Procedimiento Civil, supra. Así pues, el fundamento principal que guió las decisiones del Máximo Foro fue “...la posibilidad que tiene el demandado de cobrar las costas y honorarios de abogados —en caso de que así proceda— sin la inconveniencia de dirigirse contra litigantes que no residen dentro de nuestra jurisdicción”. *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, ante, pág. 768. Aun así expresó que “[e]stando vigente dicha Regla con su lenguaje mandatorio, los jueces no tienen la potestad de eximir de su cumplimiento, fuera de las circunstancias que, **sin menoscabar el espíritu de la Regla**, aceptamos hoy [en *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*] y en *Vaillant*, 147 D.P.R. 338 (1998)”. Íd., págs. 769-770.

D.

La figura de la cesión de créditos ha sido definida como “un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de 'crédito cedido’”. *Ibec v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986). Citando a L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. 1, pág. 789. Véase, además, *Consejo de Titulares v. CRUV*, 132 DPR 707, 717 (1993).

El cesionario pasa a ocupar la misma posición del cedente y la relación obligatoria con respecto al deudor desde el momento en que se trasmite el crédito. *Ibec v. Banco Comercial*, ante, pág. 376. El acreedor o cedente transmite el crédito al cesionario mediante “...un acto inter vivos que cumple una función económica de mucha importancia y utilidad en la economía moderna”. Íd. “La figura viabiliza la circulación de los créditos en el comercio y es de particular utilidad en el sistema bancario moderno”. Íd. Díez-Picazo, *op. cit.*, pág. 789.

Para que la enajenación del crédito a través de una cesión tenga validez es indispensable que exista un crédito transmisible basado en un título válido y eficaz. Íd. La eficacia de la cesión de crédito o derecho no depende del consentimiento del deudor; sin embargo, es preciso que se le notifique al deudor. *Ibec v. Banco Comercial*, *supra*, pág. 377. Por ello, “[e]s necesario, pues, que la fecha de la cesión conste por modo auténtico y que se notifique de la cesión al deudor”. *Consejo de Titulares v. CRUV*, ante, pág. 718. Si no se notifica al deudor, el Art. 1417 del Código Civil de Puerto Rico³² le confiere una protección, al disponer que: “[e]l deudor que antes de tener conocimiento de la cesión, satisfaga al acreedor,

³² 31 LPRA sec. 3942.

quedará libre de la obligación”. “Luego de notificada la cesión a éste, la deuda sólo puede extinguirse mediante el pago al cesionario”. *Consejo de Titulares v. CRUV*, ante, pág. 718. Es importante señalar que “[e]l cambio de acreedor no empeora la situación del deudor y no lo priva de las reclamaciones que tenía frente al cedente a menos que haya consentido”. *Ibec v. Banco Comercial*, supra, pág. 377.

Ahora bien, nuestro ordenamiento jurídico reconoce la figura del crédito litigioso. Un crédito se considera litigioso desde el momento en que se contesta la demanda relativa al mismo. Art. 1425, Código Civil de Puerto Rico³³. No es suficiente la interposición de la demanda para que el crédito se considere litigioso. *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 726. Más bien “...debe trabarse la litis con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito”. Íd.

[S]e reputa como litigioso aquel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, ‘o sea aquél que está en duda y se disputa, aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se reputa litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme’. Íd. Véase, además, *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951).

Como los demás créditos, el crédito litigioso puede cederse. *Consejo de Titulares v. CRUV*, ante, pág. 726. No obstante, el Art. 1425 del Código Civil³⁴ establece que:

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.

³³ 31 LPRA sec. 3950

³⁴ Íd.

Este derecho se reconoce como retracto de crédito litigioso. “La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina retracto litigioso por tratarse de un retracto en favor del deudor cedido”. *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 726. Como dispone el citado Art. 1425 del Código Civil, el deudor tendrá el término de nueve días para ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso. Esto a partir de que el cesionario reclame el pago. “Se trata de un término de caducidad, es decir, fatal, improrrogable e ininterrumpible”. *Consejo de Titulares v. CRUV*, ante, pág. 727. Véase, además, *Pereira v. IBEC*, 95 DPR 28, 67 (1967).

En el caso *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 726, el Tribunal Supremo, citando a Diego Espín, expresó que:

‘El origen de esta limitación se remonta a una Constitución del emperador Anastacio (lex Anastasiana), ratificada por Justiniano, por virtud de la cual se trataba de 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. Para evitarlo se concedió al deudor la posibilidad de librarse del cesionario, pagándole tan sólo el mismo precio satisfecho por él, más los gastos e intereses desde el día de la cesión’. Diego Espín, *Manual de Derecho Civil Español*, Vol. III, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1983, pág. 240.

El Art. 1426 del Código Civil³⁵ contempla varias instancias en las que excepcionalmente no procederá el retracto de crédito litigioso. Específicamente, dispone que:

Se exceptúan de lo dispuesto en la sección anterior la cesión o venta hecha:

- (1) A un coheredero o condueño del derecho cedido.
- (2) A un acreedor en pago de su crédito.
- (3) Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda.

En el caso que nos ocupa, uno de los argumentos medulares de la Parte Apelada lo es la inaplicabilidad la figura del retracto de

³⁵ 31 LPRA sec. 3951.

crédito litigioso, por tratarse de una transferencia de crédito en la que intervino el FDIC en su rol de liquidador de una institución bancaria fallida. Pues según la Parte Apelada, ello "...afectaría la habilidad del FDIC de ejercer su función como receptora y conservadora de los activos de instituciones bancarias insolventes".³⁶ Por lo que resumiremos algunas normas atinentes a la función del FDIC, según establecido por el Congreso de los Estados Unidos de América.

El Congreso de los Estados Unidos aprobó el "Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989" (FIRREA).³⁷ Mediante el mismo, eliminó el Federal Savings and Loan Insurance Corporation ("FSLIC") y lo reemplazó por la Federal Deposit Insurance Corporation ("FDIC"). La FDIC tiene una serie de facultades para actuar como síndico, tales como, transferir a otra entidad los activos y derechos adquiridos originalmente por una institución fallida, conducir los negocios de la institución, coleccionar las obligaciones y el dinero que le deben, preservar y conservar los activos y la propiedad de la institución.³⁸ Además, el FDIC debe transferir cualquier activo o deuda de la institución fallida, sin ninguna aprobación, asignación o consentimiento.³⁹ El FDIC está facultado para ejercer todos los poderes incidentales que sean necesarios para ejercer los poderes que le fueron otorgados y tomar cualquier acción autorizada por el Congreso, mediante la cual el FDIC determine es en los mejores intereses de la institución depositaria, los depositarios y el FDIC.⁴⁰

La autoridad concedida a la FDIC fue "diseñada para darle a la FDIC el poder de tomar todas las acciones necesarias para

³⁶ Véase pág. 11 del Alegato en Oposición.

³⁷ Pub. L. No. 101-73, 103 Stat. 183 (1989)

³⁸ *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309 (2001); 12 USC sec. 1821(d)(2)(G).

³⁹ 12 USC sec. 1821 (d) (2) (G) (i) (II).

⁴⁰ 12 USC sec. 1821 (d) (2) (J) (i), (ii).

resolver los problemas de la institución financiera fallida”. *Sahni v. American Diversified Partners*, 83 F.3D 1054, 1058 (9th Cir. 1996).

Aunque el Tribunal Supremo de Puerto Rico no se ha expresado sobre la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso cuando se ceden créditos por medio de la intervención de una agencia administrativa federal, como la FDIC con una entidad bancaria en cierre, el Art. 2652 del Código Civil del estado de Louisiana, Código de estirpe española similar al nuestro, también reconoce el derecho de un deudor de extinguir su obligación mediante el pago de la suma por la cual se transfiere el crédito litigioso. Ello es equivalente a la figura de retracto de crédito litigioso en nuestro Código Civil. El texto original del referido artículo dispone:

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.

Según la casuística interpretativa de esta disposición, al igual que en nuestra jurisdicción, su objetivo es evitar la compra de créditos litigiosos en perjuicio del deudor o evitar la especulación y la ganancia indebida en dichas transacciones.⁴¹ No obstante, se ha interpretado en ese estado que, cuando ocurre una transferencia de créditos resultante de los actos de administración de una agencia reguladora, como la FDIC, la figura del retracto del crédito litigioso es inaplicable, pues se interferiría con el propósito de la legislación

⁴¹ *Nickel v. MB Industries, LLC*, App. 3 Cir.2013, 107 So.3d 815, 2012-557 (La. App. 3 Cir. 1/16/13), rehearing denied, writ denied 118 So.3d 415, 2013-0824; B. V. Schewe & K. A. Lambert, *Obligations*, 55 La. L. Rev. 597, 601-02 (1995).

federal de dotar a la FDIC con la facultad de administrar las instituciones bancarias fallidas.⁴²

En *FDIC v. Thibaut*,⁴³ el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito Este de Louisiana denegó la aplicación del Art. 2652 al destacar que resolver lo contrario causaría la caída del mercado de notas ("notes") porque se interpondría con los fines de conservación de bancos e instituciones de ahorro y crédito fallidas que recae sobre las agencias reguladoras como lo sería la FDIC. Además, se ha reconocido la inaplicabilidad del retracto de crédito litigioso en otros casos, como es la venta judicial en un caso de liquidación ante la Corte de Quiebras.⁴⁴

El fundamento de estas excepciones es el evitar la interferencia con procesos de liquidación de activos, ya sea ante la Corte de Quiebras o cuando es administrado por una agencia federal.

En fin, la jurisprudencia interpretativa del articulado que reconoce la figura del crédito litigioso en el estado de Louisiana prohíbe que un deudor individual reclame el pago de una obligación contraída con el banco fallido, mediante el retracto de crédito litigioso --conocido en inglés como "litigious redemption doctrine" o "litigious rights rule--, contra el banco adquirente.

Entre los mecanismos que cuenta el FDIC para administrar los activos de la institución fallida se encuentra el acuerdo de pérdidas (Share-loss Agreement). Según el FDIC este acuerdo se define de la siguiente manera:

Loss share is a feature that the Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) first introduced into selected purchase and assumption transactions in 1991. Under loss share, the FDIC absorbs a portion of the loss on a specified pool of assets which maximizes

⁴² *Deposit Ins. Corp. v. Orrill*, 771 F. Supp. 777, 780 (E.D. La. 1991); *People's Homestead Federal Bank and Trust v. Laing*, 637 So.2d 604 (La. App. 1994); *F.D.I.C. v. Thibaut*, E.D. La. Feb. 24, 1999, 1999 WL 1027995.

⁴³ (E.D. La. Feb. 24, 1999).

⁴⁴ *CHS, Inc. v. Plaquemines Holdings, L.L.C.*, 735 F.3d 231, 238-240 (5th Cir. 2013).

asset recoveries and minimizes FDIC losses. Loss share also reduces the FDIC's immediate cash needs, is operationally simpler and more seamless to failed bank customers and moves assets quickly into the private sector.⁴⁵

Sobre la manera en que opera el acuerdo de pérdidas compartidas, la FDIC explica lo siguiente:

The FDIC uses two forms of loss share. The first form is for commercial assets and the second for residential mortgages.

For commercial assets, the SLAs cover an eight-year period with the first five years for losses and recoveries and the final three years for recoveries only. The FDIC typically will reimburse 80 percent of losses incurred by the acquirer on covered assets up to a stated threshold amount (generally the FDIC's dollar estimate of the total projected losses on loss share assets), with the assuming bank absorbing 20 percent.

Loss coverage may also be provided for loan or note sales, but such sales require prior approval by the FDIC. Recoveries on loans which experience loss events are split, in most instances, with 20% of the recovery going to the assuming bank and 80% to the FDIC.

No debe de existir duda que la FDIC obtiene beneficios económicos cuando el banco adquiriente obtiene ganancias de los activos transferidos debido a que el acuerdo de pérdidas compartidas por lo general establece que el FDIC obtendrá el 80% de las ganancias que se obtengan de los activos.⁴⁶ En cuanto al beneficio que la FDIC obtiene de este tipo de acuerdo es importante destacar que:

Loss share saves the Deposit Insurance Fund money. In today's markets, asset prices are low, and the prices frequently include steep liquidity and risk discounts. These agreements enable the FDIC to sell the assets today, but without requiring that the FDIC accept today's low prices. Instead, the FDIC sells to assuming banks in a way that aligns their incentives with the FDIC and reduces the liquidity and risk discounts. The assuming banks have the capacity and incentive to service the assets effectively and minimize losses.⁴⁷

En el presente caso, el FDIC suscribió un “Purchase and Assumption Agreement”⁴⁸ con el BPPR. La sec. 6.2, Artículo VI, de

⁴⁵ Véase: <https://www.fdic.gov/bank/individual/failed/lossshare> (última visita, 21 de noviembre de 2017).

⁴⁶ Íd.

⁴⁷ Íd.

⁴⁸ Véase “Anejo XV”, págs. 131-273 del Apéndice de la Apelación.

dicho acuerdo, intitulada “Successors and Assigns; Specific Performance” establece que:

This Commercial Shared-Loss Agreement, and all of the terms and provisions hereof shall be binding upon and shall inure to the benefit of the parties hereto and their respective permitted successors and assigns only. The Receiver may assign or otherwise transfer this Commercial Shared-Loss Agreement and the rights and obligations of the Receiver hereunder (in whole or in part) to the Federal Deposit Insurance Corporation in its corporate capacity without the consent of Assuming Institution. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Commercial Shared-Loss Agreement, except as is expressly permitted in this Section 6.2, the Assuming Institution may not assign or otherwise transfer this Commercial Shared-Loss Agreement or any of the Assuming Institution’s rights or obligations hereunder (in whole or in part), or sell or transfer of any subsidiary of the Assuming Institution holding title to Share-Loss Assets or Shared-Loss Securities, without **the prior written consent of the Receiver**, which consent may be granted or withheld by the Receiver in its sole and absolute discretion. An assignment or transfer of this Commercial Shared- Loss Agreement includes:

- (i)....
- (ii)....
- (iii) the sale of all or substantially all the assets of the Assuming Institution, to another company or person; or
- (iv) a sale of shares by any one or more shareholders that will effect a change in control of the Assuming Institution, as determined by the Receiver with reference to the standards set forth in the Change in Bank Control Act, 12 USC 1817 (j).

For the avoidance of doubt, any transaction under this Section 6.2 that requires the Receiver’s consent that is made without consent of the Receiver hereunder will relieve the Receiver of any of its obligations under this Commercial Shared-Loss Agreement.

.... (Énfasis nuestro).⁴⁹

Además, la sec.6.4 del Art. VI del acuerdo literalmente dispone que:

No Third Party Beneficiary. This Commercial Shared-Loss Agreement and the Exhibits hereto are for the sole and exclusive benefit of the parties hereto and their respective permitted successor and permitted assigns and there shall be no other third party beneficiaries, and nothing in Commercial Share-Loss Agreement or the Exhibits shall be construed to grant to any other Person any right, remedy or claim under or in respect

⁴⁹ Véase “Anejo XV” del Apéndice de la Apelación, págs. 267-268.

of this Commercial Shared-Loss Agreement or any provision hereof.⁵⁰

Asimismo, la sec. 13.5 del Artículo XIII del acuerdo dispone que:

Successors. All terms and conditions of this Agreement shall be binding on the successors and assigns of the Receiver, the Corporation and the Assuming Institution. Except as otherwise specifically provided in this Agreement, nothing expressed or referred to in this Agreement is intended or shall be construed to give any Person other than the Receiver, the Corporation and the Assuming Institution any legal or equitable right, remedy or claim under or with respect to this Agreement or any provisions contained herein, it being the intention of the parties hereto that this Agreement, the obligations and statements of responsibilities hereunder, and all other conditions and provisions hereof are for the sole and exclusive benefit of the Receiver, the Corporation and the Assuming Institution and for the benefit of no other Person.⁵¹

Es norma trillada "...que el derecho estatal cede ante el principio de la supremacía de las leyes del Congreso". *Natal Cruz v. Santiago Negrón et al.*, 188 DPR 564, 571 (2013). Véase, además, *Vega v. Soto*, 164 DPR 113 (2005). Conforme a la Cláusula de Supremacía⁵², se ha desarrollado la doctrina del campo ocupado con el propósito de evitar conflictos regulatorios entre los gobiernos y fomentar una política uniforme. Íd. Véase, además, *Municipio Autónomo de Peñuelas, Representado por el Hon. Walter Torres Maldonado, Alcalde Peticionario v. Ecosystems, Inc.*, 2016 TPSR 247, 197 DPR ____ (2016), Op. de 19 de diciembre de 2016; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009). Por lo que, se entiende que existe jurisdicción exclusiva del Gobierno federal (campo ocupado) sobre los asuntos de derecho federal cuando: "(1) el Congreso así lo ha dispuesto expresamente, o (2) cuando la clara intención de la ley es privar de jurisdicción a los tribunales estatales sobre un asunto federal". *Municipio Autónomo de Peñuelas*,

⁵⁰ Íd., pág. 268.

⁵¹ Véase "Anejo XV" del Apéndice de la Apelación, pág. 175.

⁵² Art. VI, Const. EEUU, LPR, Tomo I, ed. 2008.

Representado por el Hon. Walter Torres Maldonado, Alcalde Peticionario v. Ecosystems, Inc., ante; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, supra, págs. 856-858; *Rodríguez v. Overseas Military*, 160 DPR 270, 277-278 (2003); *Yellow Freight System, Inc. v. Donnelly*, 494 US 820, 823 (1990). En esta segunda instancia, lo importante “será determinar cuál ha sido la intención del Congreso al legislar”. *Municipio Autónomo de Peñuelas, Representado por el Hon. Walter Torres Maldonado, Alcalde Peticionario v. Ecosystems, Inc.*, supra. Asimismo, hay campo ocupado en aquellas instancias en las que “cierto interés o propósito federal es tan dominante que no debe existir reglamentación estatal, o cuando la normativa estatal podría producir un resultado incompatible con los objetivos federales en determinada área”. Íd.; *Rodríguez v. Overseas Military*, supra, pág. 282, citando a *City of Burbank v. Lockheed Air Terminal*, 411 US 624, 633 (1973). Cualquier ley estatal contraria a una ley federal es nula. *Municipio Autónomo de Peñuelas, Representado por el Hon. Walter Torres Maldonado, Alcalde Peticionario v. Ecosystems, Inc.*, ante.

Cuando surja un conflicto de un estatuto estatal basado en la doctrina del campo ocupado, se presumirá que el **estatuto estatal** es válido. In Re: *Allied Financial, Inc. Debtor*, 572 B.R. 45, United States Bankruptcy Court, D. Puerto Rico (2017); *Pharmaceutical Research & Mfrs. Of Am. V. Concannon*, 249 F. 3d 66, 74 (1st Cir. 2001). *Pharm. Research & Mfrs. of Am. v. Walsh*, 538 US 644 (2003).

En consecuencia, la parte contra la cual se establece la presunción tendrá el peso de la prueba para rebatirla. Reglas 301 y 302 de las de Evidencia; 32 LPRA Ap. VI, R. 301, 302.⁵³ Véase, además, Tribunal Supremo de Puerto Rico, Secretariado de la Conferencia

⁵³ 32 LPRA Ap.VI R.303

Judicial y Notarial, *Informe de las Reglas de Derecho Probatorio*, Marzo 2007, págs. 91-96.⁵⁴

A tenor con las disposiciones jurídicas antes mencionadas y la casuística aludida revisaremos la corrección de la *Sentencia* apelada.

IV.

Por estar relacionados, discutiremos el segundo y tercer error en conjunto.

En el caso que nos ocupa, la Parte Apelante imputó al TPI errar al declarar que no procede el retracto de crédito litigioso dispuesto en el Art. 1425 del Código Civil, *supra*. El foro *a quo* concluyó que no procedía aplicar la figura del retracto de crédito litigioso pues ello interferiría con el propósito de la legislación federal de conceder al FDIC la facultad para administrar las instituciones bancarias fallidas.

Sin embargo, contrario a la determinación del foro de Instancia, entendemos que ante los hechos del presente caso procede la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso y ello en nada interfiere con la facultad concedida por el Congreso al FDIC.

Como hemos mencionado, cuando se trata de un crédito que es vendido a un tercero por la institución que lo asumió, la función del FDIC culmina al consentir la venta. El FDIC tiene la discreción de evaluar la venta y, de entender que es favorable, prestar su consentimiento. En el caso de autos, el crédito objeto de controversia perteneció al Westernbank. No obstante, el 30 de abril de 2010 el Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de Westernbank y designó al FDIC como síndico. En esa misma fecha, el FDIC suscribió un “Purchase and Assumption Agreement”, que

⁵⁴ http://www.ramajudicial.pr/sistema/supremo/Informe_Reglas-de-Derecho-Probatorio-2007.pdf.

incluyó el préstamo objeto del litigio. El 17 de junio de 2016 ACM Cayman adquirió el préstamo objeto de controversia mediante un acuerdo con el BPPR.

Por lo tanto, la intervención del FDIC con ACM Cayman culminó en el momento en que el FDIC prestó su consentimiento para que BPPR vendiera el crédito objeto del litigio. De esta forma, la intención del Congreso, al concederle las facultades al FDIC como síndico de las instituciones insolventes, se concretó. No vemos razón por la que debemos concluir que aplicar la figura del retracto de crédito litigioso, ante estas circunstancias, menoscabe la intención legislativa del Congreso. Tampoco surgió prueba de que con posterioridad a la venta el FDIC continúe administrando o teniendo algún interés sobre el crédito objeto de controversia. La intervención del FDIC en la venta, al consentir, no es suficiente para concluir que es inaplicable la figura del retracto de crédito litigioso. Tampoco nos encontramos ante alguna excepción que haga inaplicable la figura.

Por otra parte, cuando se alega que existe controversia entre un estatuto federal y uno estatal, se presume que el estatuto estatal es válido. La Parte Apelada que arguya lo contrario deberá rebatirla. En el presente caso, la Parte Apelada tampoco rebatió esa presunción. En consecuencia, la Parte Apelante tiene derecho a que se aplique la figura del retracto de crédito litigioso.

La Parte Apelante solicitó su derecho al retracto de crédito litigioso el 28 de junio de 2016, es decir, seis (6) días después de que BPPR presentara la “Urgente Moción en Cumplimiento de Orden”⁵⁵, para informar que había vendido su crédito, y un día siguiente a la “Moción para Sustituir la Parte Demandante”⁵⁶, presentada por ACM Cayman. Por ende, reclamó su derecho dentro del término de caducidad de nueve (9) días. No obstante, para que dicha parte

⁵⁵ La moción fue sometida el 22 de junio de 2016.

⁵⁶ La misma fue presentada el 27 de junio de 2016.

pueda ejercer su derecho es necesario que ACM Cayman provea prueba fehaciente del precio pagado por el crédito objeto del litigio. Si bien es cierto que las determinaciones de hecho realizadas por el TPI son correctas, conforme a la prueba documental sometida, al existir controversia en cuanto al precio pagado por el crédito no procede dictar de sentencia sumaria. Por lo que, la sentencia sumaria no es el vehículo procesal apropiado (correcto) para atender este asunto.

En el primer error, la Parte Apelante señaló que incidió el foro de instancia al no requerir a la Parte Apelada el pago de la fianza de no residente.

En el acápite dos (2) de la “Moción para Sustituir Parte Demandante”⁵⁷, ACM Cayman hizo constar que era una compañía organizada y existente bajo las leyes de las Islas Caimán. Ante tales circunstancias, el foro primario debió ordenarle el pago de la fianza correspondiente. Recordemos que “el lenguaje utilizado en la Regla [69.5 de las de Procedimiento Civil] limita la discreción del juez sentenciador para eximir al demandante no residente del pago de la misma.” *Sucn. Padrón v. Cayo Norte*, ante, pág. 766. En virtud de ello, ordenamos al TPI fijar la fianza de no residente antes de la continuar con los procedimientos.

Habida cuenta de que, conforme a los hechos particulares del presente caso, aplicar el Art. 1425 del Código Civil, ante, en nada obstaculiza los propósitos y las facultades del FDIC, la Parte Apelante tiene derecho a rembolsar al cesionario (ACM Cayman) el el mismo precio satisfecho por éste último, más los gastos e intereses desde el día de la cesión. El cambio de acreedor, en las circunstancias de este caso, no puede servir para evadir el espíritu

⁵⁷ Véase “Anejo XI” del Apéndice de la Apelación, págs. 87-88.

del referido artículo⁵⁸, aunque la Parte Apelada lo tilde de “fósil anacrónico.” Precisamente, don José Trias Monge -a quien esta cita en su alegato-⁵⁹ nos recuerda: “Las leyes por tanto deben interpretarse no solo en su contenido intrínseco, sino a la luz de la razón que llevó a su adopción y del contenido resultante de la interpretación.”⁶⁰

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia recurrida y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos (incluyendo la fijación de la fianza y la determinación de la cantidad pagada por ACM Cayman a BPPR por el crédito objeto del litigio, de forma que la parte apelante **pueda ejercer** el retracto de crédito litigioso a que tiene derecho. Véase el Art. 1425 del Código Civil, ante.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Bermúdez Torres disiente del dictamen emitido por la mayoría de este Panel por escrito.

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

⁵⁸ *Ibec v. Banco Comercial*, 117 DPR 371 (1986); *Consejo de Titulares v. CRUV*, 132 DPR 707, 718 (1993).

⁵⁹ Véase pág. 15 del “Alegato de ACM Cayman”.

⁶⁰ J. Trias Monge, *Teoría de Adjudicación*, 1era ed., San Juan, Editorial de la Universidad de Puerto Rico, 2000, págs. 139-140.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO Y
OTROS

Apelados

v.

RAFAEL JIMÉNEZ
PÉREZ Y OTROS

Apelantes

KLAN201700781

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Núm.
J CD2007-1313

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh¹ y el Juez Torres Ramírez.

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ BERMÚDEZ TORRES

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2017.

I.

Aunque estoy de acuerdo con la exposición doctrinaria de la Mayoría,² no puedo coincidir con su razonamiento y mucho menos, con la solución alcanzada en su *Sentencia*. Distinto a lo que concluyen, en este caso la parte apelante no tienen derecho al retracto de crédito litigioso. Por ello, con sumo respeto intelectual y personal, *disiento*.

II.

A.

En el ámbito de la industria bancaria y financiera existen varias agencias reguladoras que pueden intervenir en negocios jurídicos en los que se concreta la cesión o transferencia de derechos y obligaciones. Entre ellas, el Congreso de Estados Unidos de América aprobó el "Financial Institutions Reform, Recovery, and

¹ La Jueza Soroeta Kodesh no interviene.

² La misma coincide en su vasta extensión con la exposición doctrinaria que hicieramos en el caso *Triangle Caymen Asset Company 2 v. CV Steel Fab. Of PR Inc., et als*, KLCE201601653.

Enforcement Act of 1989" (FIRREA).³ Mediante esta legislación, se implantó el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), entidad que, entre otras facultades, puede actuar como síndico y transferir a otra entidad los activos y derechos adquiridos originalmente por una institución bancaria fallida.⁴ Sobre esto último, la FIRREA dispone que el FDIC tiene las siguientes facultades:

Merger; transfer of assets and liabilities.

(i) In general. The Corporation may, as conservator or receiver—

(I) merge the insured depository institution with another insured depository institution; or

(II) subject to clause (ii), transfer any asset or liability of the institution in default (including assets and liabilities associated with any trust business) without any approval, assignment, or consent with respect to such transfer.⁵

FIRREA autorizó al FDIC a suscribir “purchase and assumption transactions” con otras instituciones bancarias para que estas adquieran activos y asuman las deudas y obligaciones del banco insolvente.⁶ 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.

³ Pub. L. No. 101-73, 103 Stat. 183 (1989). “[It] was designed to create a streamlined process for resolving claims against failed banks and, to that end, grants the Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), as receiver, board powers to determine claims asserted against failed banks.” (Citas omitidas)

⁴ *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309 (2001); 12 USC § 1821(d)(2)(G). Véase; además: *Federal Deposit Ins. Corp. v. Berry*, E.D.Tenn. 1987, 659 F.Supp. 1475.” [“the FDIC acts in its corporate capacity as insurer of deposits at failed bank, and FDIC acts in its receivership capacity in which it is responsible for marshalling the insolvent bank’s assets and distributing them to the bank’s creditors and shareholders. *Branch v. F.D.I.C.*, D.Mass.1993 825 F. Supp. 384. [...] Federal Deposit Insurance Corporation’s (FDIC) duty to maximize its net returns and minimize its losses is not a duty owed to claimants against assets of failed institution, but instead a duty owed to American public at large. *F.D.I.C. v. Updike Bros., Inc.*, D.Wyo.1993, 814 F. Supp. 1035. Federal Deposit Insurance Corporation, in its corporate capacity, is authorized to act as insurer of the deposits of a bank and, in a separate capacity, acts as receiver of an insolvent bank.]

⁵ *Id.*

⁶ 12 USC § 1823(b)(E)(iii).

Entre los mecanismos con que cuenta el FDIC para administrar los activos de la institución fallida se encuentra el acuerdo de pérdidas (Share-loss Agreement). Según el FDIC este acuerdo se define de la siguiente manera:

Loss share is a feature that the Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) first introduced into selected purchase and assumption transaction in 1991. Under loss share, the FDIC absorbs a portion of the loss on a specified pool of assets which maximizes asset recoveries and minimizes FDIC losses. Loss share also reduces the FDIC's immediate cash needs, is operationally simpler and more seamless to failed bank customers and moves assets quickly into the private sector.⁷

Sobre la manera en que opera el acuerdo de pérdidas compartidas, el FDIC explica lo siguiente:

The FDIC uses two forms of loss share. The first form is for commercial assets and the second for residential mortgages.

For commercial assets, the SLAs cover an eight-year period with the first five years for losses and recoveries and the final three years for recoveries only. The FDIC typically will reimburse 80 percent of losses incurred by the acquirer on covered assets up to a stated threshold amount (generally the FDIC's dollar estimate of the total projected losses on loss share assets), with the assuming bank absorbing 20 percent.

Loss coverage may also be provided for loan or note sales, but such sales require prior approval by the FDIC. Recoveries on loans which experience loss events are split, in most instances, with 20% of the recovery going to the assuming bank and 80% to the FDIC.⁸

En cuanto al beneficio que el FDIC obtiene de este tipo de acuerdo es importante destacar que:

Loss share saves the Deposit Insurance Fund money. In today's markets, asset prices are low, and the prices frequently include steep liquidity and risk discounts. These agreements enable the FDIC to sell the assets today, but without requiring that the FDIC accept today's low prices. Instead, the FDIC sells to assuming banks in a way that aligns their incentives with the FDIC and reduces the liquidity and risk discounts. The assuming banks have the capacity and incentive to service the assets effectively and minimize losses.⁹

⁷ Véase: <https://www.fdic.gov/bank/individual/failed/lossshare> (última visita, 30 de noviembre de 2017).

⁸ *Id.*

⁹ *Id.*

Según vemos, la intención y el objetivo del Congreso de los Estados Unidos de América fue revestir al FDIC de robustos poderes para administrar las instituciones bancarias fallidas, en su ámbito federal y estatal. Recordemos, hay campo ocupado en aquellas instancias en las que “cierto interés o propósito federal es tan dominante que no debe existir reglamentación estatal, o cuando la normativa estatal podría producir un resultado incompatible con los objetivos federales en determinada área.”¹⁰

B.

Aun cuando no hemos encontrado expresión alguna del Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso cuando se ceden créditos por medio de la intervención de una agencia administrativa federal como el FDIC con una entidad bancaria en cierre, el Estado de Luisiana contiene una disposición en su Código Civil, de estirpe francesa¹¹ similar al nuestro, que, a mi juicio, es de enorme utilidad en la solución de la presente controversia. El Art. 2652 del aludido Código de Luisiana reconoce el derecho de un deudor a extinguir su obligación mediante el pago de la suma por la cual se transfiere el crédito litigioso. El texto original del referido artículo dispone:

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.

Ahora bien, esta figura de retracto de crédito litigioso, equivalente a la figura de retracto de crédito litigioso del Código Civil

¹⁰ *Municipio Autónomo de Peñuelas, Representando por el Hon. Walter Torres Maldonado, Alcalde Peticionario v. Ecosystems, Inc.*, 2016 TSPR 247, 197 DPR (2016), Op. de 19 de diciembre de 2016; *Rodríguez v. Overseas Military*, 160 DPR 270, 282 (2003), citando a *City of Burbank v. Lockheed Air Terminal*, 411 USS 624, 633 (1973).

¹¹ La opinión Mayoritaria atribuye al Código de Luisiana estirpe española, sin embargo, es de estirpe francesa al provenir del Código Napoleónico.

de Puerto Rico, no es absoluta.¹² La jurisprudencia interpretativa en Luisiana prohíbe que un deudor individual reclame el pago de una obligación contraída con el banco fallido, mediante el retracto de crédito litigioso --conocido en inglés como "litigious redemption doctrine" o "litigious rights rule-- , contra el banco adquirente. Han interpretado, que, **cuando ocurre una transferencia de créditos resultante de los actos de administración de una agencia reguladora, como el FDIC, la figura del retracto del crédito litigioso es inaplicable, pues se interferiría con el propósito de la legislación federal de dotar al FDIC con la facultad de administrar las instituciones bancarias fallidas.**¹³

III.

En el presente caso, el FDIC suscribió un "Purchase and Assumption Agreement" con el BPPR. La sec. 6.2, Art. VI, de dicho Acuerdo, intitulada "Successors and Assigns; Specific Performance" establece:

¹² Así lo expresa el reputado exegeta jurídico puertorriqueño, José Trias Monge, al señalar que "[...] el retracto no es permisible [...] si existe razón legítima para la cesión del crédito. Las excepciones que menciona el Código a la disponibilidad del retracto no constituyen una enumeración exhaustiva. Si la transacción, por ejemplo, es a los fines de financiar al acreedor para permitirle la continuación del pleito, el deudor carece de derecho al retracto. (Citas omitidas). José Trias Monge, El Envejecimiento de los Códigos: El caso del Retracto de Crédito Litigioso, 64 Rev. Jur. U.P.R. 449, 453 (1995).

¹³ *Deposit Ins. Corp. v. Orrill*, 771 F. Supp. 777, 780 (E.D. La. 1991); *People's Homestead Federal Bank and Trust v. Laing*, 637 So.2d 604 (La. App. 1994); *F.D.I.C. v. Thibaut*, E.D. La. Feb. 24, 1999, 1999 WL 1027995. En *People's Homestead Federal Bank and Trust v. Laing*, supra, pág. 606, el Tribunal manifestó:

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 regards to the conservation of faltering institutions. Cf. *Porras 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).

En *FDIC v. Thibaut*, (E.D. La. Feb. 24, 1999), el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito Este de Luisiana denegó la aplicación del Art. 2652 al destacar que resolver lo contrario causaría la caída del mercado de notas ("notes"), porque se interpondría con los fines de conservación de bancos e instituciones de ahorro y crédito fallidas que recae sobre las agencias reguladoras como el FDIC. Además, se ha reconocido la inaplicabilidad del retracto de crédito litigioso en otros casos, como es la venta judicial en un caso de liquidación ante la Corte de Quiebras.

This Commercial Shared-Loss Agreement, and all of the terms and provisions hereof shall be binding upon and shall inure to the benefit of the parties hereto and their respective permitted successors and assigns only. The Receiver may assign or otherwise transfer this Commercial Shared-Loss Agreement and the rights and obligations of the Receiver hereunder (in whole or in part) to the Federal Deposit Insurance Corporation in its corporate capacity without the consent of the Assuming Institution. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Commercial Shared-Loss Agreement, except as is expressly permitted in this Section 6.2, the Assuming Institution may not assign or otherwise transfer this Commercial Shared-Loss Agreement or any of the Assuming Institution's rights or obligations hereunder (in whole or in part), or sell or transfer of any subsidiary of the Assuming Institution holding title to Share-Loss Assets or Shared-Loss Securities, without the prior written consent of the Receiver, which consent may be granted or withheld by the Receiver in its sole and absolute discretion. An assignment or transfer of this Commercial Shared-Loss Agreement includes:

[...]

(iii) the sale of all or substantially all the assets of the Assuming Institution, to another company or person; or

(iv) a sale of shares by any one or more shareholders that will effect a change in control of the Assuming Institution, as determined by the Receiver with reference to the standards set forth in the Change in Bank Control Act, 12 USC 1817 U).

For the avoidance of doubt, any transaction under this Section 6.2 that requires the Receiver's consent that is made without consent of the Receiver hereunder will relieve the Receiver of any of its obligations under this Commercial Shared-Loss Agreement.

Además, en la sec. 6.4 del Art. VI se recoge el trato que se daría a terceros. Dispone que:

No Third Party Beneficiary. This Commercial Shared-Loss Agreement and the Exhibits hereto are for the sole and exclusive benefit of the parties hereto and their respective permitted successor and permitted assigns and there shall be no other third party beneficiaries, and nothing in Commercial Share-Loss Agreement or the Exhibits shall be construed to grant to any other Person any right, remedy or claim under or in respect of this Commercial Shared-Loss Agreement or any provision hereof.

Asimismo, la sec. 13.5 del Art. XIII del Acuerdo establece:

Successors. All terms and conditions of this Agreement shall be binding on the successors and assigns of the Receiver, the Corporation and the Assuming Institution.

Except as otherwise specifically provided in this Agreement, nothing expressed or referred to in this Agreement is intended or shall be construed to give any Person other than the Receiver, the Corporation and the Assuming Institution any legal or equitable right, remedy or claim under or with respect to this Agreement or any provisions contained herein, it being the intention of the parties hereto that this Agreement, the obligations and statements of responsibilities hereunder, and all other conditions and provisions hereof are for the sole and exclusive benefit of the Receiver, the Corporation and the Assuming Institution and for the benefit of no other Person.

[...]

Contrario al criterio de la Mayoría de este Panel, la injerencia del FDIC en la reventa del crédito llevada a cabo entre el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), y Triangle Cayman 2, no terminó con la cesión suscrita con el BPPR. En primer lugar, la referida Agencia pactó la forma en que se debe llevar a cabo la reventa de los activos. Como parte de las facultades delegadas, el FDIC le concedió a la institución adquiriente la facultad de poder vender total o parcialmente la cartera de activos comerciales. No obstante, para poder llevar a cabo esta transacción, se requiere el consentimiento del FDIC ya que, en última instancia, el beneficio debe ser a favor del FDIC y la consecución de sus objetivos. Evidentemente, el FDIC obtiene beneficios económicos cuando el banco adquiriente, en este caso BPPR, obtiene ganancias de los activos transferidos debido a que el acuerdo de pérdidas compartidas por lo general establece que el FDIC obtendrá el 80% de las ganancias que se obtengan de los activos.¹⁴ De hecho, según el acuerdo de referencia, el BPPR pactó compartir un 80% de las pérdidas, así como de las ganancias generales por los activos comerciales transferidos por el FDIC.

En segundo lugar, la facultad del FDIC de administración de los activos del Western Bank continua durante la vigencia del acuerdo de pérdidas compartidas. Por ello, el FDIC consiguió una

¹⁴ *Id.*

institución adquiriente –BPPR--, que administrara los activos para evitar la liquidación de la entidad insolvente. En fin, creo firmemente, que, cuando ocurre una transferencia de créditos resultantes de los actos de administración de la FDIC, la figura del retracto de crédito litigioso resulta inaplicable, pues se interferiría con el propósito de la legislación federal de dotar a dicho organismo de los poderes y facultades para administrar y manejar las instituciones bancarias fallidas.

IV.

Por todo lo anterior, *disiento* respetuosamente de la decisión que hoy toma la reputada Mayoría de este Panel. Tal y como he discutido, la parte apelante no tienen derecho al retracto de crédito litigioso.

Abelardo Bermúdez Torres
Juez de Apelaciones