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

ABBEY REO PR CORP. Apelada v. HARAS SANTA ISABEL, INC. Apelante	KLAN201701238	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo Caso Núm. B2CI201700304 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Grana Martínez y el Juez Torres Ramírez

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2018.

I.

El 12 de septiembre de 2017, Haras Santa Isabel, Inc. ("parte apelante" o "HSI") presentó ante este foro *ad quem* una "Apelación Civil". En la misma, nos solicitó que revoquemos una "Sentencia Parcial" emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo ("TPI") el 6 de julio de 2017, notificada el 12 de julio de 2017, en la que desestimó la acción de retracto de crédito litigioso incoada por HSI y la co-demandada, señora María Teresa Baragaño Amadeo ("señora Baragaño Amadeo"), en una "Reconvención" contra Abbey Reo PR Corp. ("parte apelada"). La parte apelante y la señora Baragaño Amadeo presentaron una "Moción de Reconsideración de Sentencia Parcial", pero esta fue declarada "No Ha Lugar" por el TPI, mediante "Resolución a Reconsideración" emitida el 3 de agosto de 2017 y notificada el 9 de agosto de 2017.

El 21 de noviembre de 2017, la parte apelada sometió su "Oposición a 'Apelación Civil'". Posteriormente, la parte apelante nos solicitó replicar a la oposición. El 10 de enero de 2018, emitimos

"Resolución y Órdenes", en la que, entre otros asuntos, determinamos que:

> Tomando este escrito como una solicitud de presentar documentos con posterioridad a la fecha de presentación del escrito de Apelación y en ánimo de resolver el caso de forma rápida, justa y económica se conceden quince (15) días a la parte apelante para someter cualquier documento o escrito [de los contemplados en la Regla 16 (E)] que no fuera incluido en el Apéndice original, que hubiese sido sometido al TPI y que sea pertinente a la controversia de 'cuándo fue que Abbey le reclamó el pago a HSI'.

En cumplimiento con lo ordenado, la parte apelante sometió "R[é]plica a Oposici[ó]n a Apelaci[ó]n Civil". Mediante la Resolución del 22 de febrero de 2018, concedimos a la parte apelada un plazo de diez (10) días para someter una breve dúplica, dirigida en particular al efecto de la paralización automática, contemplado en la Sección 362(a)(1) del Código de Quiebras, sobre la reclamación. Además, resolvimos que vencido el término el caso quedaría sometido para nuestra adjudicación. Según lo ordenado, el 5 de marzo de 2018, la parte apelada presentó "Dúplica a 'Réplica a Oposición a Apelación Civil'", quedando así el caso sometido para nuestra resolución.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y el estudio del expediente del caso, procederemos a reseñar los hechos procesales atinentes a la apelación que nos ocupa.

II.

El 27 de junio de 2003, HSI suscribió un contrato de préstamo por la suma principal de cinco millones de dólares ($5,000,000.00) con el Centro Hipotecario de Puerto Rico y Doral Financial Corporation ("Doral") en capacidad de administrador del préstamo.[1] También, compareció el señor Enrique Ubarri Blanes (señor Ubarri Blanes) y la señora Baragaño Amadeo como garantizadores.

---

[1] Págs. 7-35 del Apéndice de la Apelación.

Posteriormente, el 9 de octubre de 2008, Doral incoó una "Demanda"[2] contra la parte apelante, el señor Ubarri Blanes, la señora Baragaño Amadeo y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, en la que alegó ser tenedor del pagaré evidenciando el préstamo y tener derecho a cobrar lo adeudado. Además, solicitó la ejecución de la garantía hipotecaria. El caso fue identificado como el número K CD2008-3612 por la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. El 5 de junio de 2009, los co-demandados contestaron la demanda e incluyeron en su contestación una reconvención contra Doral.[3]

Por otra parte, de los documentos que obran en el expediente se desprende que el 27 de julio de 2010 HSI radicó una petición voluntaria bajo el Capítulo 12 del Código Quiebra ante la Corte de Quiebras de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico, Caso Núm. 10-00672. El procedimiento fue posteriormente convertido al Capítulo 11 del Código de Quiebra.[4] En dicho caso, el 10 de noviembre de 2010, Doral presentó tres (3) "proofs of claim", incluyendo el relacionado al préstamo en controversia. El **21 de noviembre de 2013**, Doral le notificó a la Corte de Quiebra que había transferido el crédito a Doral Recovery, Inc.[5]

A pesar de ello, el 5 de marzo de 2015, HSI recibió una carta, fechada **20 de febrero de 2015**, en la que Capital Crossing Services, Co. le informaba que Doral le había vendido el préstamo a Abbey.[6] Específicamente en la carta se expresó: "Por este medio se le notifica que la obligación del préstamo mencionado anteriormente fue vendida por **Doral Bank** a **Abbey REO PR Corp (2.0)** efectivo el 29 de septiembre de 2014". (Énfasis nuestro). El 17 de marzo de 2015, la parte apelante presentó ante la Corte de Quiebra un documento

---

[2] Págs. 101-108, íd.
[3] Págs. 109-113, íd.
[4] Págs. 114-115, íd.
[5] Págs. 120-124, íd.
[6] Pág. 82, íd.

intitulado "Urgent Motion to Alter o Amend Order"[7], en el cual solicitó que se modificara una orden de desestimación de su Capítulo 11, que había sido estipulada entre HSI y Doral Recovery II, de manera que se dejara sin efecto y se ordenara a Doral, Doral Recovery y Doral Recovery II indicar cuál era la entidad con autoridad para vender o ceder el préstamo a Abbey, siendo que ya se había acreditado que Doral lo había cedido a Doral Recovery.

El 5 de junio de 2015, la Corte de Quiebra dejó sin efecto la estipulación entre HSI y Doral Recovery II, en relación al impedimento de tres (3) años para que HSI radique nuevamente una petición de quiebra, al concluir que en el momento en que se realizó la estipulación (18 de febrero de 2015) Doral Recovery II no era la propietaria de la reclamación contra el deudor.[8]

La parte apelante recibió una segunda carta de Capital Crossing el 31 de julio de 2015, que contenía instrucciones para que la parte apelante realizase los pagos del préstamo a Abbey.[9] Esa carta fue respondida por HSI el 7 de agosto de 2015.[10] En su respuesta, la parte apelante adujo que erróneamente se indicó que Abbey era la dueña del préstamo, pues en la Corte de Quiebra se representó que el préstamo le pertenecía a Doral Recovery. También, señaló que a esa fecha (7 de agosto de 2015) Doral, Doral Recovery, Abbey o Capital Crossing no habían producido algún documento que permitiere identificar al dueño del préstamo y tenedor del pagaré. Además, expresó que, como medida cautelar y habida cuenta de la identidad incierta del dueño del préstamo, del tenedor del pagaré y de la pendencia del crédito litigioso en el caso KCD2008-3612, estaba ejerciendo su derecho a retraer el crédito entre HSI y Doral. HSI le solicitó a Abbey que informara la cantidad

---

[7] Págs. 125-131, íd.
[8] Págs. 132-133, íd.
[9] Pág. 83, íd.
[10] Págs. 85-87, íd.

que pagó para adquirir el préstamo y los gastos judiciales incurridos.

El **24 de agosto de 2016**, en el caso núm. KCD2008-3612, Bautista Cayman Asset Company, presentó una moción[11] sobre sustitución de parte, expresando ser la *verdadera parte con interés*, por ser el cesionario de los derechos e intereses de Doral desde el 27 de marzo de 2015. Ante ello, el 29 de agosto de 2016 la parte apelante sometió una "Moción sobre Derecho al Retracto de Crédito Litigioso".[12] El TPI declaró "No Ha Lugar"[13] esta última moción y la solicitud de reconsideración de esta determinación que presentó la parte apelante.

No obstante, el 14 de noviembre de 2016, Bautista Cayman Asset Company presentó una "Moción de Desistimiento Voluntario al Amparo de la Regla 39.1 9B) de las de Procedimiento Civil"[14] en el caso núm. KCD2008-3612, en la que adujo que no era dueña de uno de los préstamos de la demanda. Así las cosas, el 16 de noviembre de 2016, notificada el 22 de noviembre de 2016, el TPI emitió Sentencia desestimando la demanda.[15]

Posteriormente, el 21 de abril de 2017, Abbey presentó la demanda[16] del caso que nos ocupa (caso núm. B2CI201700304), en la que requirió el pago del préstamo y la ejecución del pagaré, como dueña y tenedora de los mismos. El 1 de mayo de 2017, la parte apelante fue emplazada y se le proveyó copia de la demanda.[17]

---

[11] Págs. 134-137, íd. Literalmente, expresó en el acápite 3 de la "Moción sobre Sustitución de Parte, Asunción de Representación Legal e Informativa Reiterando Moción de Sentencia Sumaria" lo siguiente:

> El 27 de marzo de 2015, la FDIC suscribió un "Bill of Sale" en virtud del cual le vendió a Bautista las facilidades crediticias sobre las que versa el presente litigio. Así, a través de dicha cesión de activos, Bautista advino cesionario de los derechos e intereses de Doral y, por tanto, la verdadera parte con interés en el caso de epígrafe, conforme a las disposiciones de la Regla 22.3 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 22.3.

[12] Págs. 138-140, íd.
[13] Pág. 148, íd.
[14] Págs. 149-150, íd.
[15] Págs. 151-152, íd.
[16] Págs. 1-57, íd.
[17] Págs. 58-59, íd.

Además, se le entregó, entre otros anejos, copia del pagaré hipotecario, endosado el 28 de septiembre de 2014 a favor de Abbey.[18] El 9 de mayo de 2017 HSI y la señora Baragaño Amadeo contestaron la demanda y la misma presentaron una reconvención contra la parte apelada, en la cual solicitaron el retracto del crédito litigioso y una acción de daños.[19]

El 22 de mayo de 2017, Abbey presentó una "Moción de Desestimación de la Reconvención", mediante la cual arguyó que HSI no ejerció su derecho al retracto dentro del término de caducidad de nueve (9) días contemplado en el Art. 1425 del Código Civil y que la reclamación de daños estaba prescrita.[20] El 22 de junio de 2017, la parte apelante se opuso a la misma. En su oposición, la parte apelante adujo que ante las circunstancias particulares de este caso, el término de caducidad no podía comenzar hasta que se acreditara la identidad del cesionario del préstamo y el tenedor del pagaré y que el término prescriptivo para la reclamación de daños había quedado interrumpido con la presentación de la reconvención en el caso KCD2008-3612 y, por ende, no estaba prescrita.

El TPI emitió la Sentencia Parcial apelada, desestimando la reclamación de retracto de crédito litigioso, tras concluir que ésta había caducado, pues la parte apelante conocía que Abbey era el dueño del préstamo y tenedor del pagaré desde la carta fechada 20 de febrero de 2015. No obstante, no desestimó la acción de daños al determinar que de las mociones no surgía información suficiente para concluir que estaba prescrita. (En palabras literales de la Honorable Yahaida D. Zabala Galarza: "No contamos con información suficiente de las mociones para hacer la determinación de prescripción y por lo tanto, tomando en consideración la

---

[18] Véase el Anejo II de la Demanda, págs. 40-41 del Apéndice de la Apelación.
[19] Págs. 60-71, íd.
[20] Págs. 72-87, íd.

casuística de las mociones de desestimación, no estamos en posición de determinar que la parte demandada no tiene derecho a reclamación alguna y por ende desestimar la reclamación".

Insatisfecha, el 27 de julio de 2017, la parte apelante presentó una "Moción de Reconsideración de Sentencia Parcial"[21]. La moción fue declarada "No Ha Lugar" por el foro *a quo*, mediante "Resolución a Reconsideración" que emitió el 3 de agosto de 2017.

Inconforme, la parte apelante presentó ante este foro *ad quem* una apelación en la que imputó al TPI los siguientes errores:

1. Erró el TPI al ignorar hechos bien alegados por HSI en la Reconvención en contravención al estándar para examinar mociones de desestimación bajo la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil.
2. Erró el TPI al desestimar la acción de Retracto pro concluir que había caducado en el 2015.

Habida cuenta de los errores imputados al TPI, mencionaremos a continuación, algunas normas, figuras jurídicas, máximas y doctrinas aplicables a la apelación que nos ocupa.

III.

-A-

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, en el inciso cinco (5), establece que la parte contra quien se realiza una reclamación podrá presentar como defensa en su alegación responsiva o en una moción debidamente fundamentada el hecho de que la parte peticionaria en su reclamación "dej[a] de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio". En torno al inciso cinco (5), la citada Regla 10.2 dispone que:

> Si en una moción en que se formula la defensa (5) se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla.

---

[21] Págs. 160-167, íd.

El Tribunal Supremo expresó que "[a]l resolverse una moción de desestimación por este fundamento, el tribunal tomará como ciertos todos los **hechos bien alegados** en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas". *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). (Énfasis nuestro). Véase además *Colón Muñoz v. Lotería de P.R.*, 167 DPR 625 (2006); *Sánchez v. Autoridad de los Puertos*, 153 DPR 559 (2001); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497 (1994). El Tribunal interpretará las alegaciones conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable para la parte demandante (reclamante). *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, págs. 428-429. De ordinario, la demanda (o reconvención) no debe desestimarse, a no ser que se demuestre que la parte demandante no tiene remedio alguno y el Tribunal esté convencido de ello. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, pág. 429. Véase además *Reyes v. Sucesión Sánchez Soto*, 98 DPR 305, 309 (1970); *Figueroa Piñero v. Miranda Eguía,* 83 DPR 554, 558 (1961); *Boulon v. Pérez*, 70 DPR 988 (1950). Tampoco la demanda deberá desestimarse si la misma podría ser enmendada. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, pág. 429.

Sobre el particular, el Profesor Rafael Hernández Colón señala que:

> …la Corte Suprema Federal en *Ashcroft v. Iqbal,* [129 S.Ct. 1937 (2009)], desarrolló el mecanismo de examen y evaluación para la consideración de este tipo de moción desestimatoria, siguiendo la nueva doctrina establecida en *Bell Atlantic Corp. v. Twombly,* [550 U.S. 544, 127 St. Ct. 1955 (2007)]. Básicamente, el tribunal debe identificar los elementos que establecen la causa de acción y las meras alegaciones concluyentes que no pueden presumirse como ciertas. El tribunal debe aceptar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda eliminando del análisis las conclusiones legales y los elementos de la causa de acción apoyados por aseveraciones conclusorias. Luego de brindarle veracidad a los hechos bien alegados, debe determinar si a base de éstos la demanda establece una reclamación plausible que justifique que el demandante tiene derecho a un remedio, guiado en su análisis por la experiencia y el sentido común. De determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la

> demanda y no permitir que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias. Véase *Ashcroft v. Iqbal, supra*, a las págs. 13-16, 19-22.
>
> Este análisis derogó en lo federal la interpretación laxa de las reglas equivalentes a nuestras Rs. 6.1 y 10.2, 1979 en el sentido de que la moción de desestimación únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante. La R. 6.1, 2009 se orienta hacia el "rationale" de las decisiones de la Corte Suprema Federal al requerir 'una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio [...]'. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil,* 6ta ed., San Juan, LexisNexis, 2017, §2604, pág. 307.

Asimismo, el Tribunal Supremo señaló que:

> Reconocemos que la regla imperante es al efecto de que una demanda no debe ser desestimada "a menos que aparezca con certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier situación de hechos que pudieran probarse como fundamento de la reclamación". (3) *Cruz v. Ortiz*, 74 D.P.R. 321 (1953); *Sinclair Refining Company v. Atkinson*, 290 F.2d 312 (7mo. Cir. 1961); *Fitz-Patrick v. Commonwealth Oil Company*, 285 F.2d 726 (5to. Cir. 1960); 1 Barron and Holtzoff, Federal Practice and Procedure, § 356, pág. 644. Pero como se dijo en *Sacarello v. Junta de Retiro*, 75 D.P.R. 267 (1953) " . . . ello no significa que en todo caso en que se presenta una moción para desestimar de esa naturaleza tenga necesariamente que prevalecer la parte demandante. La anterior regla tiene como excepción aquellos casos en que no obstante la liberalidad con que se interpreten las alegaciones de una demanda, el tribunal al estudiar las mismas queda plenamente convencido de que en su etapa final el demandante no habrá de prevalecer." Véanse, además, *Izquierdo v. Izquierdo*, 80 D.P.R. 71 (1957); *Sheaf v. Minneapolis, St. P. & S. S. M. R. Co.*, 162 F.2d 110 (8vo. Cir. 1947); Barron and Holtzoff, op. cit., § 356, págs. 649, 650. *Figueroa Piñero v. Miranda Eguía,* supra, pág. 558. (Subrayado nuestro).

En resumen, el tribunal **deberá evaluar** "...si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida." *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra, pág. 505 (1994); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, pág. 429.

-B-

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. Diez-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". (Énfasis nuestro). *Consejo de Titulares v. CRUV,* ante, pág. 718. Si no se notifica al deudor, el Art. 1417 del Código Civil de Puerto Rico[22] le confiere una protección, al disponer que: "[e]l deudor que antes de tener conocimiento de la cesión, satisfaga al acreedor, 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

[22] 31 LPRA sec. 3942.

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 Rico[23]. 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 litigoso el crédito". Íd.

> [S]e reputa como litigoso 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 repute litigoso, 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 Civil[24] 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.

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 (9) días para

---

[23] 31 LPRA sec. 3950
[24] Íd.

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 litigosos, 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 Civil[25] 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.

IV.

En el presente caso, la parte apelante imputó al TPI haber errado al ignorar los hechos bien alegados en la reconvención, a tenor con lo dispuesto en la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y al desestimar la acción de retracto de crédito litigioso, por concluir que había caducado en el año 2015.

Como hemos mencionado, al considerar una moción de desestimación, nuestro ordenamiento jurídico favorece el que los tribunales evalúen los hechos de una demanda (reconvención) liberalmente y desde la perspectiva más favorable para la parte

---

[25] 31 LPRA sec. 3951.

demandante (reclamante). En el ejercicio de su evaluación, el tribunal debe considerar como ciertos los hechos bien alegados y que no den margen a dudas. En el caso donde, aún conscientes de la liberalidad con la que deben interpretarse las alegaciones y luego de haber tomado como ciertos los hechos bien alegados, el tribunal quede totalmente convencido de que los hechos no aducen una reclamación plausible la demanda deberá ser desestimada.

Cónsono con este escrutinio, hemos realizado una evaluación de las circunstancias particulares y los hechos alegados en la reconvención presentada en el caso que nos ocupa. Según reseñamos, el 9 de octubre de 2008 Doral Bank radicó una demanda contra la parte apelante y los demás co-demandados. Por otra parte, el 10 de noviembre de 2010, Doral Bank compareció como dueña del préstamo ante la Corte de Quiebras, en el Caso Núm. 10-00672. El 21 de noviembre de 2013, Doral Bank notificó a la Corte de Quiebra que había transferido el crédito a Doral Recovery, Inc. (una entidad distinta a Doral Bank). No obstante, con fecha de 20 de febrero de 2015, el 5 de marzo de 2015 HSI recibió una carta en la que le informó que Doral Bank había vendido el préstamo a Abbey. Ya en ese momento había una **incertidumbre sobre quién era** el verdadero dueño del préstamo, pues según se había representado en la Corte de Quiebra, el préstamo ya no pertenecía a Doral Bank, sino a Doral Recovery.

Por ello, HSI presentó una moción el 17 de marzo de 2015 ante la Corte de Quiebra, que provocó el que la Corte dejara sin efecto una estipulación entre Doral Recovery II y la parte apelante. Sin embargo, no se aclaró qué entidad era la dueña del préstamo y tenedora del pagaré. En una segunda carta, con fecha del 31 de julio de 2015, Capital Crossing le informó a la parte apelante cómo debían realizarse los pagos a Abbey. Pero, ante la controversia de quién era el verdadero dueño del préstamo y tenedor del pagaré, la parte

apelante respondió que la carta "erróneamente" indicaba que Abbey era la dueña del préstamo y que como medida cautelar estaba ejerciendo su derecho a retraer el crédito litigioso.

Más aún, el 24 de agosto de 2016 Bautista Cayman Asset Company, una compañía distinta a las antes mencionadas, alegó ser la dueña del préstamo en el caso núm. KCD2008-3612, en el que Doral Bank había comparecido como dueña del préstamo y tenedora del pagaré. Posteriormente, la propia compañía señaló que no era la dueña y ello provocó la desestimación de la demanda.

A pesar de los trámites reseñados y detallados en la parte III de la presente Sentencia, acaecidos en los distintos foros y otros de forma extrajudicial, y de las controversias presentes en cuanto al verdadero dueño del préstamo, ninguna de las entidades involucradas proveyó a la parte apelante un documento que demostrarse fehacientemente quién era el dueño (cesionario) del préstamo y tenedor del pagaré. Aunque la cesión de un crédito no está condicionada a la anuencia del deudor, nuestro ordenamiento jurídico requiere que la fecha de la cesión conste en modo auténtico y que la cesión sea notificada al deudor. *Consejo de Titulares v. CRUV,* ante, pág. 718. Ello permite que el deudor pueda ejercer los derechos correspondientes, como lo es el retracto de crédito litigioso.

Sin embargo, no fue hasta el 21 de abril de 2017, fecha en que Abbey presentó una demanda contra la parte apelante y los demás co-demandados, que se incluyó copia del pagaré que había sido endosado a favor de Abbey el **28 de septiembre de 2014.** Nótese que, incluso, los hechos reseñados surgieron con posterioridad a la fecha del endoso del pagaré, es decir, con posterioridad al 28 de septiembre de 2014. La confusión y la controversia sobre quién era el cesionario fue provocada por la propia parte apelada y las demás entidades con sus acciones. Una vez la parte apelante y los demás co-demandados fueron emplazados el 1 de mayo de 2017,

advinieron en conocimiento de quién era el dueño del préstamo y el tenedor del pagaré. Por lo que, ejercieron su derecho a reclamar el retracto de crédito litigioso mediante la reconvención presentada oportunamente.

Tomando como ciertos los hechos bien alegados en la reconvención y cónsono con lo antes reseñado, concluimos que erró el TPI al determinar que la acción de retracto de crédito litigioso había caducado. Según surge de los hechos alegados y de los documentos que obran en autos, el 1 de mayo de 2017 fue la fecha en que se le notificó de modo auténtico quién era el cesionario (verdadero dueño del préstamo y tenedor del pagaré objeto de controversia) a la parte apelante. En consecuencia, el término para instar la acción de retracto de crédito litigioso comenzó a transcurrir a partir de esa fecha y no había caducado cuando la parte apelante presentó la reconvención.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se *revoca* la Sentencia Parcial apelada y, en consecuencia, se ordena la continuación de los procedimientos, incluyendo la reconvención, de conformidad con lo aquí resuelto.

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

Mildred I. Rodríguez Rivera
Secretaria del Tribunal de Apelaciones Interina