

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

PR ASSET PORTFOLIO  
2013-1 INTERNATIONAL,  
LLC

Apelado

v.

COLINAS DEL BOSQUE,  
SE; ARTURO MADERO  
ARBOLEDA; FRANCISCO  
ANTONIO ORTEGA  
DARDET; ANTONIO  
ORTEGA DARDET;  
TERESITA AMORÍN  
RODRÍGUEZ y la  
Sociedad Legal de  
Bienes Gananciales  
Compuesta por Ambos

Apelantes

KLAN201900716

consolidado

KLAN201900733

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

Civil. Núm.:  
D CD2016-1785  
(504)

Sobre: Cobro  
de Dinero y  
Ejecución de  
Prenda e  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll  
Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres  
Flores García, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de octubre de  
2019.

**I. INTRODUCCIÓN**

La parte apelante, integrada por Arturo Madero  
Arboleda, Colinas del Bosque, S.E., Francisco  
Antonio Ortega Dardet y Antonio Ortega Dardet,  
Teresita Amorín Rodríguez y la Sociedad Legal de  
Gananciales compuesta por ambos, comparece mediante  
los recursos de apelación consolidados en el  
epígrafe. Solicita la revocación de una sentencia  
emitida de manera sumaria por el Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de Bayamón, declarando ha lugar la

demanda sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca, promovida por la parte apelada PR Asset Portfolio 2013-1 International, LLC.

Veamos la procedencia de los recursos consolidados promovidos.

## II. RELACIÓN DE HECHOS

El 11 de agosto de 2016, la parte apelada presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca y prenda en contra de la parte apelante.<sup>1</sup> Alegó que el 10 de agosto de 2004, Colinas del Bosque, S.E. (Colinas) suscribió un *Financing Agreement* con el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular) para una línea de crédito de tipo comercial por \$9,000,000.00.<sup>2</sup> Añadió que, en esa misma fecha y como evidencia de la deuda, Colinas suscribió un *Master Promissory Note* por la cantidad antes mencionada, el cual devengaría intereses, según pactados. Sostuvo que como colateral para asegurar el pago de la deuda, se ofrecieron las siguientes garantías: 1) *Mortgage Note* por \$9,000,000.00, garantizado con una hipoteca sobre determinado inmueble de Colinas; 2) *Pledge Agreement*; 3) *Collateral Assignment of Contracts, Rights and Documents*; 4) *Collateral Assignment of Binding Option or Sale Agreement*; 5) *Continuing and Unlimited Guaranty*, suscrita por Arturo Madero

---

<sup>1</sup> Véase, Apéndice del recurso KLAN201900716, *Demanda*, págs. 1-9.

<sup>2</sup> Surge de los documentos ante nuestra consideración que el propósito del préstamo fue la construcción de edificios tipo condominio con unidades de vivienda para la venta.

Arboleda; 6) *Continuing and Unlimited Guaranty*, suscrita por Antonio Ortega Dardet y Teresita Amorín Rodríguez; 7) *Continuing and Unlimited Guaranty*, suscrita por Francisco A. Ortega Dardet; y 8) tres Declaraciones de Financiamiento.

PR Asset adujo que había adquirido del Banco Popular los derechos y las obligaciones sobre los documentos antes mencionados y que era tenedora de buena fe del pagaré hipotecario (*Mortgage Note*) dado en prenda, adquirido mediante cesión por endoso. Indicó, además, que la línea de crédito se dividió en cinco (5) notas; que Colinas había dejado de pagar; y que las gestiones de cobro realizadas habían sido infructuosas. Alegó que la deuda ascendía a \$10,998,215.03, estaba vencida, era líquida y exigible, por lo que reclamó su pago.

Por su parte, Arturo Madero (Madero) y Colinas contestaron la demanda y levantaron varias defensas afirmativas.<sup>3</sup> En lo pertinente, aceptaron que se suscribió el *Financing Agreement* a favor del Banco Popular; que la deuda se evidenciaría en un *Master Promissory Note* en el cual se anotarían los desembolsos realizados; y que la obligación sería pagadera en un término de 18 meses. Asimismo, adujeron que el *Master Promissory Note* no era un instrumento negociable sino un pagaré mercantil, por lo cual le aplicaban los términos de caducidad

---

<sup>3</sup> *Id.*, *Contestación a Demanda y Defensas Afirmativas o Especiales*, págs. 11-17.

dispuestos en el Código de Comercio de Puerto Rico (Código de Comercio).

Luego de algunos incidentes procesales, los apelantes Francisco Antonio Ortega Dardet, Antonio Ortega Dardet, Teresita Amorín Rodríguez y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por los últimos dos (en conjunto, Ortega) presentaron su alegación responsiva.<sup>4</sup> En síntesis, aceptaron que garantizaron la línea de crédito que se le otorgó a Colinas y adujeron que PR Asset no había realizado gestiones de cobro, por lo que la deuda no estaba vencida, no era líquida ni exigible. También alegaron que la acción de cobro había prescrito.

Así las cosas, el 14 de junio de 2017 Madero y Colinas solicitaron la desestimación sumaria de la acción por prescripción.<sup>5</sup> PR Asset se opuso a la desestimación y alegó que el término prescriptivo para la acción era de 20 años -por tratarse de una obligación garantizada con una hipoteca- y que la parte apelante renunció a cualquier término prescriptivo.<sup>6</sup> Mediante una orden notificada el 17 de julio de 2017, el foro primario declaró ha lugar la moción en oposición de PR Asset.<sup>7</sup>

Posteriormente, el 24 de octubre de 2017, PR Asset solicitó que se dictara una sentencia sumaria

---

<sup>4</sup> *Id.*, *Contestación a la Demanda*, págs. 38-44.

<sup>5</sup> *Id.*, *Moción de Desestimación Sumaria*, págs. 45-51.

<sup>6</sup> *Id.*, *Oposición a: "Moción de desestimación sumaria"*, págs. 53-101.

<sup>7</sup> Véase, Apéndice del recurso KLAN201900733, *Notificación y Orden*, págs. TA266-TA268.

a su favor.<sup>8</sup> En su escrito reiteró las alegaciones de la demanda y adujo que los planteamientos de Madero y Colinas sobre caducidad ya se habían adjudicado al denegarse la desestimación solicitada por estos. Acompañó su solicitud con la documentación correspondiente en apoyo a sus alegaciones.

Por su parte, Madero y Colinas presentaron una moción de sentencia sumaria parcial en la que reiteraron que la acción de cobro había prescrito.<sup>9</sup> Específicamente, alegaron que PR Asset adquirió del Banco Popular el préstamo objeto de controversia el 25 de marzo de 2013, expirado el término de 18 meses pactado por las partes en el *Financing Agreement*, por lo que el mismo estaba vencido. En ese sentido, adujeron que el *Master Promissory Note* constituye un préstamo mercantil al que le aplica el término prescriptivo de 3 años dispuesto en el Código de Comercio y que el término prescriptivo del *Financing Agreement* era de 5 años. También indicaron que el Banco Popular y Colinas acordaron extender la fecha de vencimiento del préstamo hasta el 31 de diciembre de 2007. Expresaron, además, que la demanda fue la primera reclamación judicial efectuada para el cobro del préstamo en controversia. Apoyaron su escrito con varios documentos.

---

<sup>8</sup> Véase, Apéndice del recurso KLAN201900716, *Moción de Sentencia Sumaria*, págs. 105-113.

<sup>9</sup> *Id.*, *Moción de Sentencia Sumaria Parcial por Madero y Colinas*, págs. 241-247.

De otra parte, Ortega se opuso a la solicitud de sentencia sumaria de PR Asset y solicitó la desestimación de la demanda por prescripción.<sup>10</sup>

Luego de varios incidentes procesales adicionales, el 13 de mayo de 2019, el foro primario dictó la sentencia sumaria aquí apelada a favor de PR Asset.<sup>11</sup> En su dictamen consignó las siguientes determinaciones de hecho:

1. El 10 de agosto de 2004, la codemandada, Colinas, suscribió un "Financing Agreement", mediante el cual Banco Popular de Puerto Rico, antecesor en derecho de PR Asset, le extendió a dicha codemandada una línea de crédito de tipo comercial, por la suma de \$9,000,000.00, a ser utilizada para los propósitos y bajo los términos y condiciones establecidos en el contrato. Dicha línea de crédito devengaría intereses a razón de lo pactado, hasta su total y completo pago a la fecha de vencimiento.

2. El 10 de agosto de 2004, la codemandada, Colinas del Bosque, SE, suscribió un "Master Promissory Note", como evidencia de la deuda, por la suma principal de \$9,000,000.00, el cual devengaría intereses a razón de lo pactado, hasta su total y completo pago a la fecha de vencimiento.

3. Como colateral para asegurar el pago y cumplimiento puntual de las obligaciones para con la parte demandante, los codemandados ofrecieron las siguientes garantías:

(a) "Mortgage Note", suscrito por la codemandada, Colinas, por la suma principal de \$9,000,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, debidamente endosado a favor de PR Asset, con vencimiento a la presentación, reconocido mediante "affidavit" número 3,570 y garantizado mediante hipoteca constituida en virtud de la Escritura Número 83, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 10 de agosto de 2004, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón, sobre una propiedad perteneciente a Colinas del Bosque, la cual consta inscrita al Folio

---

<sup>10</sup> *Id.*, *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación por Prescripción*, págs. 377-400.

<sup>11</sup> *Id.*, *Sentencia*, págs. 426-443.

183 del Tomo 67 de Bayamón, Norte, Registro de la Propiedad, Sección III de Bayamón. Finca Número 3,079.

- (b) "Pledge Agreement" suscrito el 10 de agosto de 2004, por Colinas del Bosque, ante el Notario Gustavo Pontón y autenticada mediante "affidavit" número 3,571, en el cual se entregó en prenda el pagaré mencionado en el inciso 3(a) anterior.
- (c) "Collateral Assignment of Contracts, Rights and Documents", suscrito el 10 de agosto de 2004, por Colinas del Bosque, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón y autenticada mediante "affidavit" número 3,573.
- (d) "Collateral Assignment of Binding Option or Sale Agreement", suscrito el 10 de agosto de 2004, por Colinas del Bosque, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón y autenticada mediante "affidavit" número 3,574.
- (e) "Continuing and Unlimited Guaranty", suscrita el 10 de agosto de 2004, por Arturo Madero Arboleda, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón y autenticada mediante el "affidavit" número 3,575.
- (f) "Continuing and Unlimited Guaranty", suscrita el 10 de agosto de 2004, por Antonio Ortega Dardet y Teresita Amorín Rodríguez, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón y autenticada mediante "affidavit" número 3,576.
- (g) "Continuing and Unlimited Guaranty", suscrita el 10 de agosto de 2004, por Francisco A. Ortega Dardet, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón y autenticada mediante el "affidavit" número 3,577.
- (h) Declaración de Financiamiento, suscrita el 10 de agosto de 2004, con número de registro 2004062116.
- (i) Declaración de Financiamiento, suscrita el 10 de agosto de 2004, con número de registro 2004062117.
- (j) Declaración de Financiamiento, suscrita el 10 de agosto de 2004.
- (k) La garantía hipotecaria denominado [sic] "Mortgage Note" grava la siguiente propiedad inmueble:

"RÚSTICA: Barrio Juan Sánchez de Bayamón Norte, cabida 8,410.013 metros cuadrados, equivalentes a 2.139 cuerdas. Linderos: **NORTE:** con otros terrenos propiedad de Colinas del Bosque, S.E. y Parcela de Uso Público; **SUR:** con la parcela del plano de inscripción donde estará ubicado el

Proyecto "Plaza de la Colina"; **ESTE:** con Parcela "A" de Uso Público, la cual constituye el acceso directo a la Parcela; **OESTE:** con terrenos pertenecientes a Marcelino Rivera. Segregada de esta finca varias segregaciones. Se describe el remanente según la inscripción 9na. Viene del Folio 167 del Tomo 123 de Bayamón Sur, Finca antes 6360.

Inscrita a favor de Colinas del Bosque, S.E., quien adquiere por compra a Ginette Valencia Mercader Catinchi y su esposo, Rodolfo A. Catinchi, por el precio de 2,000,0000.00 [sic], en virtud de la Escritura Núm. 67, otorgada el 9 de noviembre de 1998, en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Carlos M. García Rullán,

Finca Número 3,079.

4. El 25 de marzo de 2013, PR Asset adquirió ciertos activos de Banco Popular de Puerto Rico, entre los cuales se encontraban los derechos y obligaciones establecidos en los documentos legales, suscritos entre Banco Popular y Colinas del Bosque, S.E.; Arturo Madero Arboleda; Francisco Antonio Ortega Dardet; Antonio Ortega Dardet; Teresita Amorín Rodríguez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos. Además, PR Asset adquirió las garantías hipotecarias y las demás garantías del préstamo suscrito originalmente por Banco Popular de Puerto Rico y los codemandados.

5. La parte demandante ha dejado de pagar a su vencimiento la línea de crédito, la cual se dividió en cinco (5) notas, adeudándose a PR Asset, al 18 de septiembre de 2017, las siguientes cantidades desglosadas a continuación:

[...]

6. La parte demandante es el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario en cuestión.

7. La deuda está vencida, es líquida y exigible.

8. Al 18 de septiembre de 2017, los codemandados adeudaban solidariamente a PR Asset las siguientes cantidades: (1) \$7,972,071.57 en principal; y (2) \$3,395,588.77, en intereses, para un total de \$11,367,660.34. (Citas omitidas)<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Id., págs. 431-434.



Basado en las determinaciones de hecho alcanzadas, el foro primario concluyó que el *Master Promissory Note* era un instrumento negociable al que le aplicaba el término prescriptivo de 20 años y que la parte apelante era responsable del pago de la cantidad reclamada en la demanda. Como consecuencia, condenó a la parte apelante al pago solidario de \$7,972,071.57 de principal, \$3,395,588.77 de intereses, más los intereses que se acumulen desde el 18 de septiembre de 2015 hasta el pago total de la deuda.

En desacuerdo con la referida determinación, Colinas y Madero solicitaron oportunamente la reconsideración de la determinación, sin embargo el foro primario la denegó.<sup>13</sup>

Inconformes, Madero y Colinas comparecieron ante nos mediante el recurso de apelación identificado alfanuméricamente como el KLAN201900716 y señalaron lo siguiente:

Erró el TPI al aplicar el Artículo 2-118(h) de la LTC a la acción objeto de la Demanda y, a la sazón, al negarse a reconocer que dicha acción surge al amparo del Pagaré Obligacional entre el Banco Popular y Colinas, el cual no es un instrumento negociable, lo que hace inaplicable la referida disposición de la LTC y, por consiguiente, hace ineludible concluir que la acción objeto de la Demanda había caducado a la fecha en que la misma fue incoada.

También insatisfecho con la determinación, Ortega presentó el recurso de apelación KLAN201900733, en el cual planteó que:

---

<sup>13</sup> *Id.*, *Moción de Reconsideración por Madero y Colinas y Notificación*, págs. 444-451 y 452, respectivamente.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver que las acreencias relacionadas con el caso de epígrafe no habían caducado.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver que el "*Master Promissory Note*" era un instrumento negociable, al igual que el demandante-apelado, *PR Asset*, era un tenedor de buena fe del pagaré objeto de cobro y ejecución.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al pasar por alto que el "*Mortgage Note*" era una obligación accesoria cuya vigencia estaba atada a la obligación principal ("*Master Promissory Note*").

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al acoger la solicitud de sentencia sumaria promovida por la parte demandante-apelada, en vez de haber acogido las solicitudes de sentencia sumaria promovidas por las partes codemandadas.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes, el contenido de los expedientes para estos recursos consolidados y deliberado los méritos de estos entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlos de conformidad con el Derecho aplicable.

### **III. DERECHO APLICABLE**

#### **A. El mecanismo procesal de la sentencia sumaria**

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que:

Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, 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 el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad

o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte del pleito.

Este mecanismo procesal es un remedio de carácter discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 662-663 (2017); Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 212-214 (2010); Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 184 (2005). A pesar de que en el pasado se calificó como un recurso "extraordinario", el Tribunal Supremo ha establecido que su uso no excluye tipos de casos y puede ser utilizada en cualquier contexto sustantivo. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 112 (2015). Independientemente de la complejidad del pleito, si de una moción de sentencia sumaria no surge controversia de hechos, puede dictarse sentencia sumaria. *Id.*

Este mecanismo procesal únicamente se utilizará en aquellos casos en los que no existan controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales y pertinentes y lo único que reste

por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 109; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). El Tribunal Supremo ha definido un hecho material como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 110; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213.

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 326 (2013). Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*, pág. 184; Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 332-333 (2004).

La Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, exige que si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surge que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede, se debe dictar

sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e); Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, 194 DPR 209, 224-225 (2015); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 109; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

En caso contrario, cuando de las alegaciones y la prueba, surja una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 129 (2012). Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333; Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000). La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 110-111; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432. Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 111. 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 y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil adoptadas en el año 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 no tendrían valor práctico alguno. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 434.

Por otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales reales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 110; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita "concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 110.

Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. No obstante, el hecho de no oponerse no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 215.

La Regla 36.3 (b), 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b), establece los requisitos de forma que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual se solicita la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se sostengan los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre

en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 110-111; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El incumplimiento de los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria, podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si procede en derecho. *Id.* El incumplimiento con los requisitos de forma establecidos en la Regla podría provocar incluso que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos. *Id.*

El cumplimiento con los requisitos de forma facilita el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que se alega los apoya. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, págs. 433-434.

A la luz de lo anterior, la parte demandante en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la demandada puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real



de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 217.

Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone la regla en cuestión. El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d).

En Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, págs. 118-119, nuestra última instancia en derecho puertorriqueño estableció el estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar

denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. El Tribunal Supremo enumeró los nuevos principios de revisión:

*Primero*, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en cuanto a que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y tampoco adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

*Segundo*, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

*Tercero*, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, *el foro apelativo intermedio 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.

*Cuarto*, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia

aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

**B. Los instrumentos negociables y la Ley de Transacciones Comerciales**

La Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico (en lo sucesivo, Ley de Transacciones Comerciales), 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, es una legislación especializada, que reglamenta los instrumentos negociables, los depósitos y cobros bancarios, así como las transferencias de fondos. La referida legislación se promulgó con el propósito de simplificar, clarificar y modernizar el Derecho que rige las transacciones comerciales, incluir las mejores prácticas y el Derecho utilizado en diversas jurisdicciones y permitir la continua expansión de las prácticas comerciales. Sec. 1-102 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 401; DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez y otros, Op. de 23 de julio de 2019, 2019 TSPR 129, 202 DPR \_\_\_\_ (2019).

La Sec. 1-103 de la referida legislación dispone que los principios generales del derecho en nuestra jurisdicción aplicarán de modo supletorio, salvo que sean desplazados por disposiciones particulares del propio estatuto. 19 LPRA sec. 402. Lo anterior es cónsono con la conocida regla de hermenéutica de nuestro ordenamiento jurídico que postula que una ley de naturaleza especial debe prevalecer sobre cualquier otro precepto aplicable

que sea de carácter general. Art. 12 del Código Civil, 31 LPRA sec. 12; Cruz Consulting v. El Legado et al., 191 DPR 499, 508 (2014). Como resultado, el Tribunal Supremo ha determinado que sólo cuando un aspecto de la controversia no pueda ser atendido debidamente por la Ley de Transacciones Comerciales, podemos acudir en primer lugar, al Código de Comercio y, en última instancia, al Código Civil, como derecho supletorio. St. Paul Fire & Marine v. Caguas Fed. Savs., 121 DPR 761, 766 (1998).

La Ley de Transacciones Comerciales define el término instrumento negociable como una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero. Sec. 2-104(a) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 504 (a). A su vez, deben concurrir los siguientes requisitos: (1) ser pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor; (2) ser pagadero a la presentación o en una fecha específica, y; (3) no especificar otro compromiso que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, una autorización de poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma o una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor. *Id.* Recientemente el Tribunal Supremo distinguió el

instrumento negociable como un documento de crédito que incorpora el derecho a cobrar una suma de dinero, al cual el Derecho Cambiario le confiere una especial facilidad. Haedo Castro v. Roldán Morales, Op. de 17 de septiembre de 2019, 2019 TSPR 176, 203 DPR \_\_\_\_ (2019).

Entre los instrumentos negociables más utilizados en el comercio se destacan los cheques, los giros, las letras de cambio y los pagarés. COSSEC et al. v. González López et al., 179 DPR 793, 799 (2010). Sobre este último, la Ley de Transacciones Comerciales define un pagaré como una promesa, es decir, "un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar." Sec. 2-103(a)(9) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 503(a)(9). El Tribunal Supremo local ha particularizado que el pagaré al portador representa un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder, al que lo presenta - sea quien fuere - toda vez que el mismo se transmite por la simple entrega, sin ser necesario su endoso, ni formalidad alguna. Haedo Castro v. Roldán Morales, supra. Lo anterior, pues en el mismo no consta expresamente el nombre del titular y al momento de su constitución no se determina la identidad del acreedor. *Id.*

Para fines de un instrumento negociable, una promesa u orden es incondicional a menos que establezca:

1) una condición expresa de pago, 2) que la promesa u orden esté sujeta a, o regida por, otro escrito, o 3) que se establezcan en otro escrito los derechos u obligaciones respecto a la promesa u orden. Una referencia a otro escrito no convierte a la promesa u orden en una condicional.

Sec. 2-106(a) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 506 (a)

Un pagaré es pagadero a la presentación si el mismo así lo especifica o si de otra forma indica que es pagadero cuando el tenedor lo exija o si no contiene fecha específica de pago. Sec. 2-108 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 508 (a).

Sobre la prescripción de la acción para exigir el pago de un pagaré, la Ley de Transacciones Comerciales dispone:

(a) Salvo según se dispone en el inciso (e) de esta sección, una acción para exigir el cumplimiento de la obligación contraída por una parte de pagar un pagaré que es pagadero en una fecha específica deberá comenzarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha o fechas de vencimiento estipuladas en el pagaré o, si la fecha de pago se acelera, dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de vencimiento acelerado.

(b) Salvo según se dispone en los incisos (d) o (e) de esta sección, si el requerimiento de pago se le hace al firmante de un pagaré que es pagadero a la presentación, una acción para exigir el cumplimiento de la obligación de una parte de pagar el pagaré deberá comenzarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de haberse requerido el pago. Si no se hace un requerimiento de pago al firmante, una acción para exigir el cumplimiento del pagaré quedará prescrita si ni el principal ni los intereses devengados sobre el pagaré han sido pagados por un período continuo de cinco (5) años.

. . . . .  
(h) Independiente de cualquier disposición en contrario aquí contenida, una acción para exigir el cumplimiento de una

obligación, de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles, y todo interés devengado por tal obligación, deberá iniciarse dentro del término dispuesto por la secc. 5294 del Título 31 para el ejercicio de la acción hipotecaria.

(i) La prescripción se interrumpirá por la demanda u otro género de interpelación judicial hecho al deudor, por el reconocimiento de las obligaciones, o por la renovación del instrumento en que se funde el derecho del acreedor. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el demandante desistiese de ella o caducara la instancia, o fuere desestimada su demanda. Empezará a contarse nuevamente el término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; en el de su renovación, desde la fecha del nuevo instrumento, y si en él se hubiese prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiese vencido. Este inciso no será de aplicación a un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles. (Énfasis nuestro)

Sec. 2-118 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 518

De lo antes citado surge que la Ley de Transacciones Comerciales establece una prescripción especial para los pagarés que están garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles al imponerles el mismo término prescriptivo que la acción hipotecaria. A esos efectos, el Art. 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294, establece un plazo prescriptivo de veinte (20) años para la acción hipotecaria. El referido Artículo dispone:

La acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince (15).

De otro lado, la Sección 2-302 de la Ley de Transacciones Comerciales dispone que "tenedor de buena fe" significa el tenedor de un instrumento si:

(1) cuando fue emitido o negociado al tenedor, el instrumento no tenía evidencia aparente de falsificación o alteración ni era de tal forma irregular o incompleto como para que debiera cuestionarse su autenticidad, y

(2) el tenedor tomó el instrumento: (i) por valor, (ii) de buena fe, (iii) sin tener aviso de que el instrumento estuviese en mora o hubiese sido desatendido o de que existiese un incumplimiento no subsanado respecto al pago de otro instrumento emitido como parte de la misma serie, (iv) sin tener aviso de que el instrumento contiene una firma no autorizada o ha sido alterado, (v) sin tener aviso de la existencia de una reclamación contra el instrumento de las descritas en la sec. 606 de este título, y (vi) sin tener aviso de que una parte tenga una defensa o reclamación de resarcimiento de las descritas en la sec. 605(a) de este título.

. . . . .  
Sec. 2-302 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 602(a)

En lo pertinente, el derecho a exigir la obligación de pago contraída por una parte en un instrumento negociable, presentado al cobro por un tenedor de buena fe, está sujeto únicamente a las defensas de: "(i) la minoría de edad del deudor en la medida en que sea una defensa contra un contrato ordinario, (ii) coacción, falta de capacidad legal o ilegalidad de la transacción que, bajo otra ley, anula la obligación del deudor, (iii) fraude que indujo al deudor a firmar el instrumento sin tener conocimiento ni oportunidad razonable de saber el carácter o los términos esenciales del instrumento, o (iv) la liberación del deudor en un procedimiento de insolvencia." 19 LPRA sec. 605(a) (1).

La Ley de Transacciones Comerciales establece que una cesión de un instrumento negociable ocurre



cuando se entrega por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. Sec. 2-203(a) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 553 (a). Además, la cesión de un instrumento, sea esta una negociación o no, "confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe [...]". Sec. 2-203(b) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 553 (b).

Recientemente, en DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez y otros, supra, el Tribunal Supremo resolvió que la venta o transmisión de un pagaré hipotecario constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales y expresó:

A modo persuasivo, conviene mencionar que en virtud de la Ley Núm. 21-2012, 2012 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 273, al Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales se le incorporó el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio de Estados Unidos sobre transacciones garantizadas. Conforme a este Capítulo, una transacción garantizada ocurre cuando el tenedor de un instrumento negociable lo da en garantía de pago de otra transacción en la cual éste es el deudor.

Luego de las referidas enmiendas, el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, al presente, regula lo relacionado a la venta o transferencias de pagos intangibles y pagarés. Sec. 9-109(a)(3) de la LTC, 19 LPRA sec. 2219(a)(3). Los pagos intangibles son instrumentos tanto negociables como no negociables "bajo el cual la obligación principal del deudor de la cuenta es una

obligación pecuniaria". Sec. 9-102(a) de la LTC, 19 LPRA sec. 2212(a) (61).

Así, pues, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, *supra*. Ello, aunque el referido Capítulo excluye las transacciones sobre bienes inmuebles de la aplicación del mismo, pues "el mero hecho de estar garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario". (Citas omitidas) (Énfasis suprimido)

### **C. La prenda y la hipoteca**

La prenda, al igual que la hipoteca, es un derecho real de garantía que tiene los siguientes requisitos esenciales:

1. Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.
2. Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.
3. Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.

Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5001

Por su parte, el Art. 1757 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5002, impone como requisito adicional que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor. De igual forma, el Art. 1762 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5021, dispone que, además de los mencionados requisitos, para constituir el contrato de prenda, también se

necesita "que se ponga en posesión de ésta al acreedor, o a un tercero de común acuerdo".

#### **D. Código de Comercio**

El Código de Comercio establece que los términos allí fijados para el ejercicio de las acciones procedentes de los contratos mercantiles son fatales. Art. 939 del Código de Comercio, 10 LPRA sec. 1901. De igual modo, dispone un término prescriptivo de cinco (5) años para aquellas acciones que, en virtud de ese Código, no tengan "un plazo determinado para deducirse en juicio". Art. 940 del Código de Comercio, 10 LPRA sec. 1902. La prescripción se interrumpirá por la presentación de una demanda o cualquier otro género de interpelación judicial hecho al deudor; por el reconocimiento de las obligaciones; o por la renovación del documento en que funde el derecho del acreedor. Art. 941 del Código de Comercio, 10 LPRA sec. 1903.

En lo aquí pertinente, las acciones procedentes de pagarés de comercio "se extinguirán a los tres (3) años de su vencimiento, háyanse o no protestado." Art. 946 del Código de Comercio, 10 LPRA sec. 1908.

#### **IV. Aplicación del Derecho a los hechos del caso**

Nos corresponde adjudicar la corrección de la sentencia apelada que declaró sumariamente Ha Lugar la demanda sobre cobro de dinero, ejecución de hipoteca y prenda a favor de la parte apelada. Como resultado, condenó a la parte apelante al pago

solidario de \$7,972,071.57 de la deuda principal, \$3,395,588.77 por el pago de intereses, más los intereses que se acumulen desde el 18 de septiembre de 2015 hasta el pago total de la deuda.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos de manera conjunta los señalamientos de error de ambos recursos consolidados. En síntesis, la parte apelante alega que la causa de acción estaba prescrita o había caducado desde antes de presentarse la demanda, por lo que procedía su desestimación.

En ese sentido, aduce que la demanda trata sobre una acción de cobro de un pagaré obligacional (*Master Promissory Note*) que no es un instrumento negociable y, por consiguiente, no le aplica el término prescriptivo de 20 años dispuesto en la Ley de Transacciones Comerciales, sino el de tres años dispuesto en el Código de Comercio. Sobre el particular, indica que: 1) el pagaré obligacional es un pagaré mercantil porque es una promesa que está sujeta a lo dispuesto en el *Financing Agreement* en cuanto a los términos y condiciones; 2) las disposiciones sobre prescripción en el Capítulo 2 de la Ley de Transacciones Comerciales sólo aplican a los instrumentos negociables; 3) el pagaré obligacional es un contrato mercantil y la acción para exigir su cumplimiento tiene un plazo de caducidad de tres años o de 5 años desde el vencimiento de la obligación, el cual no se

interrumpió y transcurrió antes de presentarse la demanda; 4) el pagaré hipotecario es una garantía para el cumplimiento de la obligación principal y no origina una acción independiente de cobro; 5) PR Asset no es tenedor de buena fe del pagaré hipotecario porque conocía que este se dio en prenda y que la obligación garantizada estaba en mora; y 6) la extinción de la obligación principal evidenciada en el pagaré obligacional liberaba las garantías para su cumplimiento, entre ellas la prenda, por ser estas accesorias. Por ello, aduce que procedía dictar sentencia sumaria a su favor desestimando la Demanda.

Por su parte, PR Asset defiende la corrección del dictamen apelado. Alega que la naturaleza de la acción es una de cobro de dinero y que la presencia de pagarés incide en la determinación del término prescriptivo, el cual sostiene que es de 20 años de conformidad con el Art. 1864 del Código Civil, *supra*. Esto, considerando que la Ley de Transacciones Comerciales es una ley especial y tiene una finalidad uniformadora. Finalmente, explica que la parte apelante no posee ninguna reclamación o defensa que le sea oponible, por ser un tenedor de buena fe.

Conforme a la normativa antes citada, por tratarse de la revisión de una sentencia sumaria, procedemos a nuestra revisión *de novo*.

Según surge de la moción de sentencia sumaria promovida y la moción en oposición a la misma, no existe mayor controversia sobre los hechos esenciales del caso. La parte apelante no cuestionó ni la existencia, ni el monto de la deuda reclamada, sino que descansó su teoría jurídica en que la causa de acción estaba prescrita. Ante la inexistencia de controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, resultaba adecuado el uso del mecanismo de sentencia sumaria para adjudicar la controversia. Corresponde entonces pasar juicio sobre la aplicación del derecho por parte del foro primario.

En el presente caso, el 10 de agosto de 2004, Colinas suscribió un acuerdo de financiamiento ("Financing Agreement") con el Banco Popular para la concesión de una línea de crédito de tipo comercial por \$9,000,000.00, así como un pagaré ("Master Promissory Note") por esa misma cantidad, el cual devengaría intereses a razón de lo pactado hasta su total y completo pago a la fecha de vencimiento.

Como parte de las garantías de pago que ofreció la parte apelante, Colinas suscribió un pagaré hipotecario ("Mortgage Note") por la suma principal de \$9,000,000.00, a favor del Banco Popular o a su orden, con vencimiento a la presentación, reconocido mediante el "affidavit" número 3,570 y garantizado mediante la hipoteca constituida en virtud de la Escritura Número 83, otorgada en San Juan, Puerto

Rico, el 10 de agosto de 2004, ante el Notario Gustavo J. Umpierre Pontón, sobre una propiedad inmueble perteneciente a Colinas.

Es decir, además del pagaré identificado como *Master Promissory Note*, Colinas suscribió una obligación representada en un pagaré hipotecario y una escritura para constituir una hipoteca en garantía a dicho pagaré. En este caso, el pagaré hipotecario es la obligación principal y la hipoteca es el derecho de garantía accesorio. El referido pagaré hipotecario cumple con todos los requisitos de un instrumento negociable, a saber, es una promesa incondicional de pago de una suma de dinero, pagadero a favor del Banco Popular o a su orden, con vencimiento a la presentación y no contiene ninguna otra promesa u orden. Sec. 2-104(a) de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*.

El Banco Popular vendió o cedió a PR Asset, entre otros documentos, el instrumento negociable - el pagaré hipotecario- por lo que es de aplicación la Ley de Transacciones Comerciales. Consideramos inmeritorios los planteamientos de la parte apelada en torno a la accesoriedad del derecho de prenda, ya que esta garantía real no altera la naturaleza jurídica del pagaré hipotecario como un instrumento negociable.

La Ley de Transacciones Comerciales es la que regula el tráfico jurídico de los instrumentos negociables, incluyendo lo relacionado a la cesión

y a la prescripción. Como se mencionó, esta legislación especial le confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe. La parte apelada argumenta que PR Asset no es tenedor de buena fe del instrumento negociable porque, según alega, cuando adquirió el pagaré hipotecario conocía la mora en el cumplimiento. En apoyo a su planteamiento, nos invita a presumir que, mediante la cesión de crédito, PR Asset tuvo aviso de que la obligación garantizada, la cual sostiene había caducado, estaba en mora; y que era evidente que existía una reclamación potencial de Colinas contra el Banco Popular por haberse extinguido la deuda reclamada. Estas son meras alegaciones carentes de evidencia para apoyarlas. En este caso, el Banco Popular era un tenedor de buena fe y en tal calidad, como cedente del pagaré, transmitió su derecho a la parte apelada. No tiene razón la parte apelante.

En cuanto a la prescripción, la Ley de Transacciones Comerciales establece que los pagarés que están garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles, como en el caso de autos, tienen el mismo término prescriptivo que la acción hipotecaria, esto es, veinte (20) años. Ello así, coincidimos con la determinación del foro primario de que la causa de acción no estaba prescrita. Esto, de conformidad con las reglas de hermenéutica antes esbozadas que



establecen que una ley de carácter especial que rige una materia prevalece sobre una de carácter general. Art. 12 del Código Civil, *supra*. Destacamos que nuestra jurisprudencia ha reiterado que el propósito uniformador y demás principios de la Ley de Transacciones Comerciales deben regir la resolución de controversias a pesar de que los principios generales del Derecho pudieran aplicar a una controversia particular. Cruz Consulting v. El Legado et al., *supra*, pág. 509; COSSEC et al. v. González López et al., *supra*, pág. 811. Además, solamente cuando un aspecto de la controversia no pueda ser atendido debidamente por la Ley de Transacciones Comerciales, podemos acudir en primer lugar, al Código de Comercio y, en última instancia, al Código Civil, como derecho supletorio. St. Paul Fire & Marine v. Caguas Fed. Savs., *supra*.

Ante nuestra determinación de que aplica la Ley de Transacciones Comerciales, resulta innecesario discutir si el pagaré (*Master Promissory Note*) es o no un instrumento negociable o la aplicabilidad del Capítulo 9 de la ley sobre transacciones garantizadas.

Por todo lo anterior, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no incidió al emitir una sentencia sumaria, declarando con lugar la presente demanda. No identificamos prueba o hechos que demuestren que el foro primario actuó con pasión, prejuicio o parcialidad.

**V. DICTAMEN**

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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