

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

TRIANGLE REO PR CORP.

Recurrido

v.

JORGE FRANCISCO HESS
RIUTORT

Peticionario

KLCE201801623

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil número:
F CD2014-0974

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Nieves Figueroa.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2019.

Mediante recurso de *certiorari*, comparecen los peticionarios; Jorge Francisco Hess Ruitort, su esposa, Regina María Trigo Suárez y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (esposos Hess-Trigo); así como la Organización de Salud Administrada, Inc., (Organización de Salud), y nos solicitan que revoquemos una *Orden* dictada el 16 de octubre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Carolina.¹ Dicho dictamen, deniega una *Solicitud de reconsideración de orden y para que se proceda con la sustitución y realineación de partes como resultado del retracto de crédito litigioso habido*, que instan los peticionarios. En su escrito, los peticionarios le solicitan al TPI que les reconozca su derecho de ejercer el retracto del crédito objeto del litigio, proceda a realinear a las partes y como tal, sustituirles como parte demandante en este caso.

¹ Notificada el 17 de octubre de 2018.

Por las razones que expondremos a continuación, expedimos el recurso que se nos presenta a los efectos de confirmar el dictamen recurrido.

-I-

Según surge de los autos de este caso, el 29 de agosto de 2012, los esposos Hess-Trigo Suárez y José Rodríguez Benítez y su esposa, Ermelinda Vázquez Pérez (esposos Rodríguez-Vázquez), quienes comparecen como "EL DEUDOR"; la Organización de Salud, la cual comparece como "EL GARANTIZADOR"; y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico (BBVAPR), suscriben ante notario, una *Estipulación y acuerdo para el pago y sentencia por consentimiento (Acuerdo)*, bajo las *affidávits* número: 5584 y 5592, los días 29 y 30 de agosto de 2012, respectivamente. En el mismo, los peticionarios reconocen adeudarle solidariamente a BBVAPR, la suma vencida, líquida y exigible de \$679,302.07; más \$5,816.81 por los intereses vencidos; así como los que se acumulen hasta el pago total de la deuda, producto de la obtención de un préstamo comercial.² Ese día, los esposos Rodríguez-Vázquez suscriben ante notario un *Pagaré* bajo la *affidávit* número: 5583; lo cual al día siguiente, hacen lo propio los esposos Hess-Trigo bajo la *affidávit* número: 5591, mediante el cual se comprometen solidariamente a pagarle al BBVAPR la suma de \$679,302.07, más los intereses por valor recibido, con vencimiento a plazos.

Para garantizar la deuda que contraen, los peticionarios le entregan al BBVAPR dos (2) *Pagarés Hipotecarios* cuya suma asciende a \$1,000,000. El primer *Pagaré Hipotecario* lo suscriben los esposos Rodríguez-Vázquez bajo el *affidávit* número: 5523,

² Préstamo comercial #878000043045-1.

por la suma principal de \$320,000 a favor del BBVAPR o a su orden, con intereses al 12% y vencidero a la presentación. Este *Pagaré*, se garantiza con la *Escritura Número 178 sobre Hipoteca* que los esposos Rodríguez-Vázquez otorgan el 26 de junio de 2007, la cual está pendiente de inscripción al asiento 381 del diario 1135 del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección I. Mientras, el segundo *Pagaré Hipotecario*, por la suma principal de \$680,000, lo suscribe la Organización de Salud, representada en ese acto por su presidente, Jorge Francisco Hess Ruitort, bajo el *affidavit* número: 5,529 a favor del BBVA o a su orden, con intereses al 12% anual fijo y con fecha de vencimiento a la presentación. Este *Pagaré*, se garantiza con la *Escritura Número 179 sobre Hipoteca* que otorga Organización de Salud el 26 de junio de 2007, representada en ese acto por el señor Hess Ruitort; sobre un inmueble comercial sito en la Urb. Villa Carolina en Carolina, PR, que consta inscrito al folio 114 del tomo 677 de Carolina, finca 27,169, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Carolina.

En aras de poder cumplir con su obligación hacia el BBVAPR, los peticionarios acuerdan satisfacer la deuda mediante 35 plazos mensuales de \$3,773.90 de principal, pagaderos a partir del 29 de septiembre de 2012; más el pago de los intereses acumulados a razón de la tasa *prime*; y un último pago de \$547,215.57 de principal, a pagarse el 29 de agosto de 2015, más los intereses adeudados hasta la fecha de pago. Además, las partes acuerdan que la falta de pago de tres (3) plazos mensuales consecutivos, o mantener dos (2) plazos sin pagar por tres (3) meses consecutivos, sería razón suficiente para considerarlo como un incumplimiento. De igual forma, los peticionarios autorizan y se allanan a que, en caso de que incumplan el *Acuerdo* en su

totalidad o cualquiera de sus términos y obligaciones; se dicte en su contra una *Sentencia por consentimiento* a favor del BBVAPR por las sumas adeudadas a esa fecha; más los correspondientes intereses, todo ello en virtud de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil.³

Sin embargo, con el transcurso del tiempo los peticionarios incumplen con el plan de pago; por lo que el 15 de agosto de 2014, BBVAPR (ahora Oriental Bank y tenedor de los dos *Pagarés Hipotecarios* descritos), insta una *Moción solicitando se dicte sentencia de conformidad con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil*, la cual acompaña con una declaración jurada suscrita por una de sus oficiales y en la que se desglosa la deuda de los peticionarios por la obtención del préstamo comercial.⁴ En esencia, Oriental Bank le solicita al TPI que dicte sentencia por estipulación en contra de los peticionarios por la suma de \$611,908.08 de principal, más \$11,311.14 de intereses; así como aquellos que se acumulen hasta el pago total de la deuda; más la suma de \$1,132.14 por cargos por demora, y el monto de \$100,000 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado.

Por su parte, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, presentan oportunamente una *Contestación a la Moción solicitando se dicte sentencia...* en la que plantean que la reclamación de Oriental Bank no es susceptible de tramitarse al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil.⁵ Al respecto, argumentan que las partidas que reclama Oriental Bank no son cónsonas con el *Acuerdo* suscrito entre ellos. Asimismo, aseveran

³ 32 LPRA Ap. V, R. 35.4.

⁴ El 18 de diciembre de 2012, BBVAPR se fusionó a Oriental Bank and Trust. Véase *Certificate of Merger* del 18 de diciembre de 2012, expedido por el Departamento de Estado.

⁵ *Supra*.

que el *Acuerdo* no está juramentado ante notario ni ante cualquier oficial autorizado, por lo cual alegan que el mismo es en realidad un reconocimiento de suscripción. Además, manifiestan que el *Acuerdo* fue de la entera redacción de Oriental Bank (antes BBVAPR). Aseveran, que la deuda que Oriental Bank pretende cobrar no es líquida ni exigible; y que de su parte no existe incumplimiento alguno con los términos del *Acuerdo*, por lo cual aseguran que es Oriental Bank y no ellos, la parte que incumple. Finalmente, arguyen que Oriental Bank pretende cobrar una deuda inflada e inexistente, amparándose en alegaciones de hechos falsas. En su escrito, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, incluyen una *Reconvención* en contra de Oriental Bank en la que, aparte de reiterar los planteamientos de su *Contestación*, explican que es Oriental Bank quien les requiere e impone la firma del *Acuerdo* y les obliga a reconocer la deuda. Manifiestan, que Oriental Bank los privó de poder subsanar cualquier incumplimiento de su parte con el *Acuerdo* al ignorar su obligación de notificarles previo a ejercer la cláusula de *Sentencia por consentimiento* y/o su presentación ante el TPI. Además, puntualizan que a pesar de que Oriental Bank les requiere abrir una cuenta bancaria para debitar los pagos mensuales, en abril de 2014, éste deja de descontar de dicha cuenta las mensualidades a las cuales se obligó cobrar, a pesar de tener fondos suficientes para satisfacer los pagos.

En desacuerdo, Oriental Bank insta una *Contestación a reconvención* mediante la cual niega los planteamientos de la *Reconvención* de los esposos Hess-Trigo y de la Organización de Salud, por lo que le solicita al TPI que deniegue la misma. Días más tarde, Oriental Bank presenta una *Oposición a contestación a moción solicitando se dicte sentencia conforme acuerdo*

transaccional al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil. Asevera, que las alegaciones de los esposos Hess-Trigo y de la Organización de Salud, son falsas e incorrectas; y argumenta que en múltiples ocasiones les requirió a los peticionarios que pusieran al día los pagos de su préstamo, pero ello resultó infructuoso.

Por su parte, el 27 de marzo de 2015, los esposos Rodríguez-Vázquez incoan una *Contestación a moción solicitando se dicte sentencia (Regla 35.4 de Procedimiento Civil)*. En la misma, plantean que en su *Moción solicitando se dicte sentencia*, Oriental Bank reclama obligaciones y responsabilidades legales conforme a un acuerdo contractual inexistente o inoficioso en derecho. Además, aseveran el cumplimiento de las obligaciones con Oriental Bank y alegan la modificación del acuerdo contractual por novación entre las partes. Asimismo, acogen las alegaciones de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, sobre las pretensiones de Oriental Bank de cobrar partidas que nunca acordaron y que son ajenas al *Acuerdo*. Añaden, que en violación a sus obligaciones contractuales, Oriental Bank deja de aceptar pagos automáticos mediante retiros de la cuenta bancaria; Asimismo, plantean que dicho banco incumplió su obligación de darles notificación previa, privándolos de poder subsanar cualquier incumplimiento. Manifiestan, que la deuda que Oriental Bank reclama no es líquida ni exigible. Alegan, que las notificaciones de incumplimiento nunca les fueron remitidas. Añaden, que la reclamación de Oriental Bank no es susceptible de tramitarse al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil porque las partidas no son conforme al *Acuerdo* ni están juramentadas ni consentidas por los peticionarios. Por último, los esposos Rodríguez-Vázquez reclaman la figura de la confusión de

derechos o compensación, en el momento en que Oriental Bank se subroga en la posición de acreedor del BBVAPR.

Luego de varios trámites procesales, el 19 de agosto de 2015, el TPI emite una *Sentencia* mediante la cual declara ha lugar la *Moción solicitando se dicte sentencia* de Oriental Bank.⁶ Dicho foro, concluye que la *Contestación a la solicitud para que se dicte sentencia* de los peticionarios y la *Reconvención* que se incluye en dicho escrito, tiene el único propósito de dilatar los procedimientos. Añade, que los peticionarios no tienen defensa alguna al reclamo que les hace Oriental Bank, pues sus alegaciones en la *Reconvención* carecen de fundamento. En su consecuencia, el TPI condena a los peticionarios a pagarle a Oriental Bank, solidaria y mancomunadamente, las sumas de \$611,908.08 de principal, \$11,311.14 en intereses, \$1,132.14 por mora y \$100,000 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. A su vez, el foro recurrido ordena la venta en pública subasta de los bienes inmuebles hipotecados para garantizar el pago de la deuda a los fines de que el producto satisfaga, hasta donde alcance; las cantidades que adeudan los peticionarios. Al transcurso de los treinta (30) días sin que se presente instancia o moción alguna que afecte la finalidad de la sentencia, la Secretaria del Tribunal expedirá el correspondiente *Mandamiento de ejecución de hipoteca* para que el Alguacil del Tribunal proceda a anunciar y vender en pública subasta los bienes hipotecados.

Insatisfechos, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud incoan una *Solicitud de relevo de sentencia y/o reconsideración*. En síntesis, cuestionan la validez de la *Sentencia* por falta de jurisdicción sobre la persona en cuanto a la sociedad

⁶ Notificada el 24 de agosto de 2015.

legal de gananciales compuesta por ambos; reclaman la ausencia de un juramento en la *Sentencia por consentimiento*; aseguran que la sociedad legal de gananciales que ambos componen no tiene una obligación contractual en el *Acuerdo* suscrito; puntualizan que Oriental Bank no le notificó a la deudora, Regina Trigo, ni al garantizador, Organización de Salud, sobre cualquier incumplimiento que pudieran subsanar; y por último, sostienen la improcedencia de los intereses, costas y honorarios de abogado impuestos.

En vista de los anterior, el 18 de septiembre de 2015, el TPI dicta una *Orden* mediante la cual le requiere a Oriental Bank que exprese su posición.⁷ En cumplimiento con la *Orden* del TPI, Oriental Bank insta una *Oposición a moción de reconsideración*. En su escrito, reitera que los peticionarios incumplieron con los términos y condiciones del *Acuerdo* suscrito con el BBVAPR (Oriental Bank), al mantener su préstamo en atrasos durante tres (3) meses o más, consecutivamente, sin ponerlo al día. En su consecuencia, Oriental Bank le solicita al TPI que deniegue la moción de reconsideración de los peticionarios. Así las cosas, y luego de atender las alegaciones de las partes, el 25 de septiembre de 2015, el TPI emite una *Orden* para denegar la solicitud de reconsideración de los peticionarios.⁸

En desacuerdo, los peticionarios instan un recurso de apelación ante este foro apelativo intermedio, bajo el número: KLAN201501712. Por su parte, el 13 de noviembre de 2015, Triangle REO PR, Corp., (Triangle) presenta ante este Tribunal de Apelaciones, una *Moción para sustituir parte demandante*, en la que en esencia, notifica la adquisición de los créditos objetos de

⁷ Notificada el 22 de septiembre de 2015.

⁸ Notificada el 30 de septiembre de 2015.

este caso. En su escrito, explica que el 28 de septiembre de 2015 y en virtud del *Assignment and Assumption Agreement*, Oriental Bank le cede la *Sentencia*, por lo cual reclama ser la verdadera parte con interés en continuar con los procedimientos de ejecución de hipoteca y solicita que se le sustituya como parte demandante. Así las cosas, el 17 de noviembre de 2015, este foro apelativo intermedio dicta una *Sentencia* que desestima, por prematuro, el recurso de apelación de los aquí peticionarios.⁹ Al día siguiente, este Tribunal emite una *Resolución* para instruirle a Triangle REO que aguarde el correspondiente *Mandato de sentencia* y presente su *Moción para sustituir parte demandante* ante el TPI.

Así las cosas, el 22 de enero de 2016, Triangle comparece al TPI mediante una *Moción en cumplimiento de orden sobre solicitud para sustituir parte demandante* y mediante una *Solicitud de sentencia final*. En la primera moción, Triangle manifiesta que adquiere el crédito objeto de este litigio por cesión de Oriental Bank, razón por la cual debía sustituirsele como parte demandante y como tal, continuar con los procedimientos de ejecución de sentencia. Mientras, en la segunda moción le solicita al TPI que remita la *Sentencia* por estipulación del 19 de agosto de 2015 para que en la misma se incluya la desestimación de la *Reconvención* de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud en contra de Oriental Bank

Por su parte, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud incoan una *Moción advirtiendo falta de jurisdicción* en la que invocan la prematuridad de la *Solicitud de sentencia final* de Triangle por no existir *Mandato* alguno de este Tribunal de Apelaciones. Aseveran, que el TPI carece de jurisdicción para

⁹ Notificada el 14 de diciembre de 2015.

continuar con los procedimientos hasta tanto la Secretaría de este foro apelativo intermedio remita el mencionado *Mandato* en el caso KLAN201501712. A su vez, reclaman la improcedencia de la solicitud de sustitución de parte de Triangle, porque otra entidad de nombre Cayman Asset Company, es quien adquiere la acreencia objeto de la *Demanda*. Finalmente, manifiestan que luego de que el TPI adquiriera jurisdicción, solicitarán que dicho foro ordene la cesión del crédito litigioso.

Así las cosas, el 5 de febrero de 2016, el TPI dicta una *Orden* a los efectos de informar la falta de notificación del *Mandato* de este Tribunal.¹⁰ Por su parte, Triangle presenta una *Moción informativa* en la que alega la improcedencia de las solicitudes de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud. En dicha *Moción*, Triangle reitera que se le autorice sustituir a Oriental Bank como parte demandante en este caso; y luego, se reemita la *Sentencia* por estipulación para que se incluya la solicitud de desestimación de la *Reconvención* de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud en contra de Oriental Bank. Por ello, solicita que el TPI, una vez readquiera jurisdicción sobre el caso, declare ha lugar su *Solicitud de sentencia final* y la *Moción en cumplimiento de orden sobre solicitud para sustituir parte demandante*, y en su consecuencia, se le permita sustituir a Oriental Bank como parte demandante. Al respecto, el 10 de febrero de 2016, el TPI emite una *Orden* en la cual determina que hay que esperar por el *Mandato* de este Tribunal.¹¹ Varios días después, el TPI emite una *Orden* mediante la cual le instruye a las partes a que se atengan a lo resuelto en la *Orden* del 10 de febrero

¹⁰ Notificada el 9 de febrero de 2016.

¹¹ Notificada el 17 de febrero de 2016.

de 2016.¹² Así las cosas, el 22 de febrero de 2016, la Secretaría de este Tribunal remite al TPI el *Mandato* correspondiente al caso de epígrafe.¹³

Meses más tarde, Triangle insta una *Moción informativa sobre solicitud de sentencia final* y una *Moción en cumplimiento de orden sobre solicitud para sustituir parte demandante*. En ambos escritos, argumenta que el envío del *Mandato* de este Tribunal convierte en académica la *Moción advirtiendo falta de jurisdicción* de los esposos Hess-Trigo y de la Organización de Salud. Por consiguiente, Triangle asevera que el TPI tiene jurisdicción sobre el caso y se encuentra en posición de resolver ambas mociones.

Tras varias incidencias procesales, Triangle acude al TPI mediante una *Moción informativa sobre levantamiento de paralización automática y moción reiterando solicitud de sentencia final* y *Moción en cumplimiento de orden sobre solicitud para sustituir parte demandante*. En esencia, Triangle reitera sus alegatos anteriores en cuanto a que se declaren ha lugar ambas mociones, se le autorice a sustituir a Oriental Bank en este pleito como parte demandante y que el TPI reemita la *Sentencia por estipulación* para que se incluya en la misma, la desestimación de la *Reconvención* de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud. Por su parte, Oriental Bank incoa una *Moción uniéndonos a moción reiterando solicitud de sentencia final radicada por Triangle REO PR Corp. el 2 de febrero de 2017*. En esta, indica que en su capacidad de reconvenido, se une a la *Moción* de Triangle en todos sus extremos, solicita que la misma se declare ha lugar y que se dicte una *Sentencia final* que incluya la desestimación de

¹² Notificada el 24 de febrero de 2016.

¹³ Recibido el 26 de febrero de 2016.

la *Reconvención* de los esposos Hess-Trigo y de la Organización de Salud.

Así las cosas, el 27 de febrero de 2017, el TPI emite un dictamen que enmienda la *Sentencia* del 19 de agosto de 2015, con el propósito de dictar una *Sentencia* final y denegar la *Reconvención* de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud.¹⁴ Ese día, el TPI también dicta una *Orden* mediante la cual, entre otras cosas, le requiere a Triangle que someta copias de documentos que acrediten la cesión de interés en apoyo de su solicitud de sustitución de la parte demandante.¹⁵ Cónsono con lo anterior, Triangle insta una *Moción en cumplimiento de orden sobre sustitución de parte demandante*, la cual acompaña con copia del *Pagaré* de \$320,000 suscrito por los esposos Rodríguez-Vázquez; copia del *Pagaré* de \$680,000 suscrito por la Organización de Salud representada en dicho acto por Jorge Hess Riutort; y copia del *Pagaré* de \$679,302.07 suscrito por los esposos Rodríguez-Vázquez y los esposos Hess-Trigo; todos con endosos a favor de Triangle. En esencia, Triangle plantea que los endosos y la entrega de los *Pagarés* lo convierte en el tenedor legal de los mismos y acredita su legitimación activa. Por ello, Triangle le solicita al TPI que emita una *Orden* a los efectos de aprobar su solicitud de sustitución de parte y así poder sustituir a Oriental Bank como parte demandante en el caso. Tras evaluar los escritos ante sí, el 12 de mayo de 2017, el foro recurrido dicta una *Orden* mediante la cual declara ha lugar la *Moción en cumplimiento de orden sobre sustitución de parte demandante* de Triangle.¹⁶

¹⁴ Notificada el 6 de marzo de 2017.

¹⁵ Notificada el 6 de marzo de 2017.

¹⁶ Notificada el 17 de mayo de 2017.

Luego de varios trámites procesales, Triangle, como demandante y tenedor legal de los *Pagarés* suscritos por los peticionarios, presenta una *Moción solicitando acceso a propiedad (Motion requesting access to property)*. En su escrito, informa que como medida de protección de su colateral, particularmente por los daños que causa el huracán María, Triangle decide contratar los servicios de la compañía de reclamación y ajustes de seguros, Affiliated Adjusters, para la inspección de las dos (2) propiedades que garantizan los *Pagarés*. Por lo anterior, Triangle le solicita al TPI que autorice a Affiliated Adjusters a acceder a las propiedades dadas en garantía y realice la correspondiente inspección. Al respecto, el 7 de junio de 2018, el TPI dicta una *Orden* mediante la cual le concede a los peticionarios un término perentorio para que se expresen en cuanto a la *Moción solicitando acceso a propiedad (Motion requesting access to property)*.¹⁷ Sin embargo, luego de transcurrir el término sin que los peticionarios emitieran expresión alguna, Triangle insta una *Moción solicitando se conceda acceso solicitando propiedad ante falta de oposición de parte demandada* para que el TPI autorice a la compañía Affiliated Adjusters a acceder a las propiedades que garantizan los *Pagarés* y realice las inspecciones correspondientes. Así las cosas, el 30 de agosto de 2018, el TPI dicta una *Orden* que declara ha lugar la petición de Triangle.¹⁸

Insatisfechos, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud incoan una *Solicitud de reconsideración de orden y para que se proceda con la sustitución y realineación de partes como resultado del retracto de crédito litigioso habido*. En su escrito, resaltan que desde el 29 de enero de 2016, en la *Moción*

¹⁷ Notificada el 12 de junio de 2018.

¹⁸ Notificada el 30 de agosto de 2018.

advirtiendo falta de jurisdicción, dejaron saber que ejercerían oportunamente su derecho de retracto de crédito litigioso respecto a la acreencia que en aquel entonces fuera objeto de este caso. Afirman, que el 27 de octubre de 2015, ejercieron su derecho de crédito litigioso respecto a Triangle Cayman Asset Company; mientras que el 20 de noviembre de 2015, hicieron lo propio respecto a Triangle. En esencia, explican que estas dos (2) entidades son las que adquieren la acreencia que en ese entonces se encontraba en litigio. Argumentan, que el 20 de octubre de 2015, el señor Hess Ruitort recibe de Oriental Bank una comunicación del 28 de septiembre de 2015, mediante la cual le informa que vendió y transfirió a Triangle Cayman Asset Company, como nuevo acreedor, el préstamo número: 87800043045-1. Manifiestan, que por conducto de su representación legal, el 27 de octubre de 2015, le envían una carta a Triangle Cayman Asset Company, para indicar que en la medida que la cesión del préstamo número: 87800043045-1 en efecto haya tenido lugar, informarían su determinación de ejercer derecho de retracto de crédito litigioso dispuesto en el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico. No obstante, Triangle Cayman Asset Company, nunca responde dicha misiva. Asimismo, añaden que el 20 de noviembre de 2015, reciben por correo regular la notificación de una *Moción para sustituir parte demandante* en la cual Triangle reclama ante este Tribunal de Apelaciones, ser el adquirente del crédito objeto del este caso. Al respecto, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, explican que el mismo día del recibo de la *Moción*, su representación legal le notifica a Triangle de las intenciones de ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso. Manifiestan que contrario al planteamiento de Triangle, sí ejercieron oportuna y efectivamente

su derecho de retracto de crédito litigioso, y que a pesar de ello, Triangle se niega a informarles el precio que pagó por el crédito y cómo lo adquirió. Por lo anterior, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, le solicitan al TPI que disponga que ellos son los titulares en derecho del crédito de este caso; les conceda 30 días para verificar y certificar el precio de la cesión del crédito y luego consignarlo; y disponga que en función del retracto, dejen de ser la parte demandada y en adelante pasen a ser la única parte demandante del caso. Así las cosas, el 21 de septiembre de 2018, el TPI dicta una *Orden* para que, en lo pertinente, Triangle se exprese en cuanto a la *Solicitud de reconsideración de orden y para que se proceda con la sustitución y realineación de partes como resultado del retracto de crédito litigioso* habido de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud.¹⁹ En cumplimiento con el requerimiento del TPI, Triangle incoa una *Oposición a solicitud de reconsideración de orden y para que se proceda con la sustitución y realineación...* En síntesis, plantea que el TPI carece de jurisdicción para atender la solicitud de los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, por tardía. Al respecto, asevera que es la primera vez que los peticionarios exigen su derecho de retracto de crédito litigioso. En síntesis, Triangle asevera que el retracto de crédito litigioso es improcedente porque en este caso, existe una *Sentencia* final y firme que causa que ya no exista dicho crédito. Por último, plantea que los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, solicitan tardíamente la reconsideración de la *Orden* de acceso a las propiedades dadas en garantías. Luego de atender los planteamientos de las partes, el 16 de octubre de 2018, el TPI deniega la solicitud de los esposos Hess-Trigo y la

¹⁹ Notificada el 26 de septiembre de 2018.

Organización de Salud, para que se les reconociera su ejercicio de retracto del crédito objeto del litigio y procediera a realinear las partes y sustituirles como parte demandante.²⁰

Inconformes, los esposos Hess-Trigo y la Organización de Salud, comparecen ante este Tribunal mediante un recurso de *certiorari* mediante el cual alegan lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a reconocer a los peticionarios como cesionarios del crédito que fuera cedido a la recurrida.

El 30 de noviembre de 2018, este Tribunal emite una *Resolución* para concederle a Triangle un término para que presente su alegato. En cumplimiento con el dictamen de este foro apelativo intermedio, el 7 de diciembre de 2018, Triangle insta una *Oposición a la expedición del auto de certiorari y/solicitud de desestimación*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a disponer de la controversia que nos ocupa.

A. El recurso de *certiorari*

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.²¹ Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo. No obstante, como el recurso de *certiorari* es discrecional, los tribunales apelativos debemos utilizarlo con cautela y sólo por razones de peso.²² Así, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil es la que limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales

²⁰ Notificada el 17 de octubre de 2018.

²¹ Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocida como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRA sec. 3491.

²² *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4 (1948).

de instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*.²³ La referida regla dispone que:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

En virtud de lo anterior, para poder ejercitar debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, primeramente, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias permitidas bajo la precitada regla. Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1 de procedimiento Civil, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso es menester evaluar si, a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto el

²³ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

certiorari.²⁴ A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*.²⁵ Dicha Regla establece lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

No obstante, recordemos que por lo general, los tribunales revisores no intervenimos con el manejo de los casos por el TPI, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.²⁶

B. El retracto de crédito litigioso

El retracto de crédito litigioso es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el precio que el

²⁴ 4 LPR Ap. XXII-B; R. 40; *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

²⁵ *I.G. Builders et al. v. B.B.V.A.P.R.*, 185 DPR 307, 336 (2012).

²⁶ *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

cesionario de su crédito pagó por el mismo.²⁷ En lo pertinente, el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, es el que regula la figura de retracto de crédito litigioso y establece lo siguiente:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.²⁸

Nótese, que para que pueda invocarse el precitado artículo, se requiere lo siguiente: primero, la existencia de un crédito que se encuentre en litigio (el crédito litigioso) y; segundo, que éste haya sido cedido. Una vez se dan esas dos condiciones, nace el derecho a exigir su retracto, para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago.²⁹ Además, la venta o cesión debe darse a un precio o contraprestación cierta.³⁰ Finalmente, esta venta debe concluir en la transferencia del crédito a favor de una tercera persona, distinta al deudor.³¹ Ello, pone en posición al cesionario o nuevo adquirente de reclamarle al deudor la extinción de la obligación.³²

De otro lado, un crédito se considera litigioso desde la contestación a la demanda.³³ Ahora bien, “[n]o basta la

²⁷ Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3950; *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos*, Res. 23 de julio de 2019, 2019 TSPR 129, 202 _____ (2019).

²⁸ 31 LPRC sec. 3950.

²⁹ J. L. Navarro Pérez, *El retracto de créditos litigiosos*, Ed. Comares, 1989, pág. 89; G. García Cantero, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, EDESA, 1980, pág. 701.

³⁰ Navarro Pérez, *op cit.*, pág. 96.

³¹ *Íd.* Véase, también, Trías Monge, *supra*, pág. 453.

³² Trías Monge, *supra*, pág. 453

³³ Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*; *David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos*, *supra*.

interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como crédito litigioso".³⁴ Es decir, para que un crédito se repute litigioso, será condición esencial que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia del mismo crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme.³⁵

No obstante, nuestro Código Civil limita la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso. Así, el Art. 1417a del Código Civil de Puerto, establece que en el contexto de la cesión de una cosa litigiosa, el retracto de crédito litigioso "no es aplicable a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento".³⁶ Es decir, cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable, serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso.³⁷ Mientras, el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, dispone como sigue: "Todo lo dispuesto en esta parte se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria".³⁸ Véase, que el Código Civil de Puerto Rico nos remite al régimen registral inmobiliario cuando la cesión del crédito litigioso involucre un bien inmueble.

B. La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y las hipotecas en garantía de instrumentos negociables

El Art. 91 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015,

³⁴ Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*; David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos, *supra*.

³⁵ David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos, *supra*; Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 712 (1993). Véase, además, Navarro Pérez, *op cit.*, pág. 99.

³⁶ 31 LPR sec. 3942a

³⁷ David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos, *supra*.

³⁸ 31 LPR sec. 3961

según enmendada, dispone que “[C]uando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro”.³⁹ Mientras, el Art. 96 del precitado estatuto dispone en su segundo párrafo que: “[E]n todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito. En los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos”.⁴⁰

Nótese, que ambas disposiciones precitadas dejan claro que el tratamiento que se le deba dar a una hipoteca que se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, es distinto al pagaré y la hipoteca regulada por el Código Civil de Puerto Rico. Ello es necesario debido a la negociabilidad de esos instrumentos en el tráfico comercial. De ahí que la propia Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *supra*, a su vez, ordene que se cumpla con la legislación mercantil vigente para el cobro de tales instrumentos.⁴¹

C. La Ley de Transacciones Comerciales

La Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, según enmendada, tiene la finalidad de simplificar, clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales,

³⁹ Art. 91 de la Ley de Registro Inmobiliario, 30 LPRa sec. 6118; Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRa 4001, *et seq.*

⁴⁰ 30 LPRa sec. 6133.

⁴¹ *David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos*, *supra*.

uniformar el derecho entre las diversas jurisdicciones existentes y permitir la continua expansión de las prácticas comerciales.⁴²

El Capítulo 2 del mencionado estatuto recoge todo lo relacionado a la cesión de instrumentos negociables.⁴³ La Sec. 2-102 de dicho capítulo, define el instrumento negociable como una promesa incondicional de pagar una suma de dinero, pagaderos a la presentación o en fecha determinada, que no contiene ninguna otra promesa u orden.⁴⁴ Mientras, la Sec. 2-103(a)(9) del mismo capítulo, define el pagaré hipotecario como una promesa; es decir, un compromiso escrito de dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar.⁴⁵ Por su parte, la Sec. 2-203 del Capítulo 2 de la Ley, 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.⁴⁶ 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.⁴⁷

Por su parte, el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, regula entre otras, la venta o transferencias de pagos intangibles y pagarés.⁴⁸ En particular, la Sección 9-109(a) establece que:

⁴² 19 LPRC sec. 401 *et seq.*; Sec. 1-102 de la LTC, 19 LPRC sec. 401; Véase, Exposición de la Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, *supra*, 1995 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 1012; *David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos*, *supra*; *Cruz Consulting v. El Legado, et al.*, 191 DPR 499, 508 (2014); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 802 (2010).

⁴³ Sec. 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRC sec. 553.

⁴⁴ 19 LPRC sec. 504(a).

⁴⁵ 19 LPRC sec. 503(a)(9).

⁴⁶ Sec. 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*

⁴⁷ *Íd.*

⁴⁸ Sec. 9-109(a)(3) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRC sec. 2219(a)(3).

(a) Alcance general del capítulo- Salvo por lo dispuesto en los incisos (c) y (d) de esta sección, este capítulo aplicará a:

- (1) Una transacción, independientemente de su forma, que crea por medio de un contrato una garantía mobiliaria sobre propiedad mueble o inmueble por su destino;
- (2) un gravamen agrícola;
- (3) una venta de cuentas, papel financiero, pago intangible, o pagarés;
- (4) una consignación;
- (5) [Reservado.], y
- (6) una garantía mobiliaria que surja bajo la sec. 860 de este título, o la sec. 1237 de este título.⁴⁹

En cuanto a los pagos intangibles, la propia ley los define como instrumentos tanto negociables como no negociables bajo el cual la obligación principal del deudor de la cuenta es una obligación pecuniaria.⁵⁰

Finalmente, la Sección 9-109(d)(11) de la Ley de Transacciones Comerciales, establece que el Capítulo 9 es inaplicable en un contexto de creación o transferencia de un interés en o gravamen sobre propiedad inmueble, incluyendo un arrendamiento o las rentas que surjan de dicho arrendamiento, toda vez que el instrumento negociable objeto de análisis no crea semejante interés o gravamen, aunque muy bien haya sido garantizado por uno. Esta Sección, establece lo siguiente:

- (11) la creación o transferencia de un interés en o gravamen sobre propiedad inmueble, incluyendo un arrendamiento o las rentas que surjan de dicho arrendamiento, excepto en la medida que dicha disposición se haga para:
- (A) Gravámenes sobre propiedad inmueble en las secs. 2233 y 2258 de este título;
 - (B) bienes inmuebles por su destino en la sec. 2284 de este título;

⁴⁹ 19 LPRC sec. 2219.

⁵⁰ Sec. 9-102(a) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRC sec. 2212(a)(61).

(C) registros de bienes inmuebles por su destino en las secs. 2321, 2322, 2332, 2336, y 2339 de este título, y

(D) acuerdos de garantía mobiliaria que cubren propiedad mueble e inmueble en la sec. 2264 de este título.⁵¹

Según lo expuesto, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales. No obstante, el referido Capítulo excluye las transacciones sobre bienes inmuebles, pues el mero hecho de estar garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario.⁵² Es decir, la Ley de Transacciones Comerciales expresamente establece que las disposiciones de su Capítulo 9 no serán de aplicación a la cesión de cuentas, papel financiero, pagos intangibles o pagarés para propósitos de cobro solamente.⁵³ En este contexto, la cesión a la que se refiere es una asignación del instrumento a un agente de cobro, quien no tiene la titularidad del mismo, para que cobre al deudor.⁵⁴ Recordemos, que el agente de crédito no tiene un interés asegurado, por lo que le es inaplicable el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales.⁵⁵

-III-

En síntesis, los peticionarios reclaman en su recurso que el foro recurrido, en violación del Art. 1425 del Código Civil, *supra*, incide al denegarles su solicitud para que se les reconozca su derecho de ejercer el retracto del crédito objeto del litigio, se proceda a

⁵¹ Sec. 9-109(d)(11) de la LTC, *supra*.

⁵² *David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos*, *supra*; *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290,306 (2017); *Dávila v. Registrador*, 59 DPR 130, 134 (1941).

⁵³ Sec. 9-109 de la LTC, 19 LPRA sec. 2219.

⁵⁴ 11 Part I Anderson U.C.C. sec. 9-109:25 [Rev], 3d. ed., 2018.4.

⁵⁵ *ImagePoint, Inc. v. JPMorgan Chase Bank, Nat. Ass'n*, 27 F. Supp. 3d 494, 504 (S.D.N.Y. 2014); *Filer, Inc. v. Staples, Inc.*, 766 F. Supp. 2d 314, 317 (D. Mass. 2011); *Texas Dev. Co. v. Exxon Mobil Corp.*, 119 S.W.3d 875, 883 (Tex. App. 2003); *In re C.W. Min. Co.*, 509 B.R. 378, 386 (Bankr. D. Utah 2014).

realinear las partes y sustituirles como la parte demandante de este caso.

Conforme al tracto fáctico expuesto, vemos que el 29 de agosto de 2012, los peticionarios y los esposos Rodríguez-Vázquez, suscriben ante notario un *Pagaré* por la suma principal de \$679,302.07, con un vencimiento a plazos. Para garantizar la deuda, los peticionarios le entregan al BBVAPR (Oriental Bank), dos (2) *Pagarés Hipotecarios* cuya suma asciende a \$1,000,000. Aproximadamente, cuatro meses más tarde, Oriental Bank sustituye a BBVAPR y adquiere todos los derechos y obligaciones del BBVAPR, entre estos, ser la parte demandante en este caso.

Sin embargo, ante el incumplimiento de pago por parte de los peticionarios suscribientes, el 15 de agosto de 2014, Oriental Bank, como tenedor de los dos *Pagarés* hipotecarios mencionados, incoa una *Demanda* en contra de éstos para reclamar el cobro de la totalidad de la deuda y se ejecuten las hipotecas que gravan los inmuebles que garantizan los *Pagarés*. Tras de varias instancias procesales, el 19 de agosto de 2015, el TPI emite una *Sentencia* a favor de la reclamación de Oriental Bank. La solicitud de reconsideración de dicho dictamen se deniega mediante *Orden* del 25 de septiembre de 2015.⁵⁶

Luego, el 28 de septiembre de 2015, Oriental Bank suscribe un *Assignment and Assumption Agreement*, en virtud del cual le cede a la *Sentencia* a Triangle; por lo cual, el 22 de enero de 2016, Triangle incoa un escrito mediante el cual le solicita al TPI poder sustituir a Oriental Bank como parte demandante de este caso. En esencia, Triangle reclama ser la verdadera parte con interés en continuar con los procedimientos de ejecución de hipoteca y como

⁵⁶ *Sentencia* enmendada el 27 de febrero de 2017, para dictar *Sentencia* final y declarar no ha lugar la *Reconvención*.

tal, solicita que se le sustituya como parte demandante de este caso.⁵⁷ Finalmente, los peticionarios advienen en conocimiento de la cesión del crédito, por lo que el 29 de enero de 2016, reclaman la procedencia de su derecho de retracto de crédito litigioso. No tiene razón, veamos.

Conforme a las leyes y jurisprudencia expuesta, en primer lugar, concluimos que nuestro Código Civil no aplica cuando se realiza una cesión de un documento negociable, que se traspasa de buena fe y por valor recibido, antes de su vencimiento.⁵⁸ A su vez, dicho Código nos refiere a la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que la cesión del crédito involucra bienes inmuebles. Al respecto, la Ley Hipotecaria dispone que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento.⁵⁹ Por su parte, el Art. 98 de dicho estatuto, establece que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberán llevarse a cabo en cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.

En resumen, aquellas cesiones de instrumentos negociables que se realicen en virtud de la Ley de Transacciones Comerciales, se atenderán única y exclusivamente, conforme a las disposiciones de dicho estatuto. En su consecuencia, la Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta.

⁵⁷ Cabe resaltar, que el 13 de noviembre de 2015, Triangle solicita, por primera vez, sustituir a Oriental Bank como parte demandante en este caso. Sin embargo, la solicitud se presenta en este Tribunal de Apelaciones.

⁵⁸ Art.1417a, *supra*.

⁵⁹ Art. 91 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

En vista de que en este caso atendemos la cesión o venta de dos instrumentos negociables, entiéndase, dos pagarés hipotecarios, es de aplicación la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. Al así disponer, resolvemos que el reclamo del ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso de los peticionarios es improcedente en derecho.

Aunque por lo general, los tribunales revisores no intervenimos con el manejo de los casos por el TPI, es claro que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.⁶⁰

-IV-

Por las razones expuestas, expedimos el recurso ante nuestra consideración a los fines de confirmar el dictamen recurrido.

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

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

⁶⁰ *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).