

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel IX

WM CAPITAL PARTNERS 53 LLC  
Apelada

v.

GOLDEN TRIANGEL REALTY S.E.;  
*ET AL.*

Demandados

PEARL HOLDINGS, LLC  
Apelante

KLAN202100500

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de San Juan

Caso Núm.  
K CD2011-2109

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Adames Soto y la Jueza Reyes Berríos

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

*Nunc Pro Tunc*<sup>1</sup>

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de enero de 2022.<sup>2</sup>

Comparece Pearl Holdings, LLC, (Pearl Holding o parte apelante), mediante recurso de apelación<sup>3</sup>, solicitando que revoquemos una *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, (TPI), el 24 de junio de 2021. Mediante dicho dictamen, el foro primario

<sup>1</sup> Se emite a los únicos efectos de aclarar y corregir en las páginas 6 y 17, que la fecha de la sentencia dictada por el foro apelado es 4 de noviembre de 2021, archivada en autos el 10 de noviembre de 2021.

<sup>2</sup> Véase Resolución de 18 de enero de 2022.

<sup>3</sup> La Regla 42.1 de Procedimiento Civil, *supra*, define la sentencia como “cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa y de la cual pueda apelarse”. La sentencia le pone fin a la controversia mediante una adjudicación final, de manera que reste solamente ejecutarla. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 332 (2005). Las sentencias finales son revisadas por el Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de apelación. Artículo 4.006(a) de la Ley de la Judicatura de Puerto Rico del 2003, Ley Núm. 201-2003, 4 LPR sec. 24y(a). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la denegatoria de una solicitud de intervención es una orden final para quien la solicita **y está sujeta a revisión apelativa**. Véase Sentencia, *Doral Mortgage v. Alicea*, 147 DPR 862 (1999), (opinión concurrente del Juez Asociado Rebollo López). Ante la denegatoria de una petición de intervención mediante resolución, en la opinión concurrente citada se afirmó que, en estricto derecho, la llamada *resolución* es, en estricto derecho, una sentencia, para lo cual se citó abundancia de casos. A pesar de que reconocemos que estamos citando una Sentencia, en oposición a una Opinión, con todo, nos persuade el análisis de derecho allí realizado.

declaró No Ha Lugar la *Demanda de Intervención* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por la parte apelante.

Pearl Holding sostiene ante nosotros su solicitud para ser admitido como parte interventora, mientras que WM Capital Partners 53 LLC., (WM Capital) se opone a tal petición. Por tanto, nos compete examinar la figura procesal del interventor para, sopesadas las particularidades fácticas de este caso, determinar si procedía admitir a la parte apelante en dicho carácter.

### **I. Resumen del tracto procesal**

El 21 de septiembre de 2011, Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, en contra de Golden Triangle Realty, S.E.; VSJ Realty S.E.; Full House Development, Inc.; Convention Center Parking Inc.; Caribbean Sea View, Inc.; David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, (en conjunto, los demandados). El reclamo principal de Scotiabank consistía en que los demandados habían incumplido con la obligación contractual de pago constituida entre ambos, para cuya garantía fue constituida una hipoteca. A tenor, solicitó que la deuda fuera declarada líquida, vencida y exigible, ascendente a \$24,163,575.10, en concepto de principal más intereses, penalidades, costas y honorarios. Peticionó, además, la ejecución de todas las prendas, garantías e hipotecas relativas al préstamos en cuestión.

Tras varios trámites procesales, el 30 de septiembre de 2015, WM Capital adquirió de Scotiabank el préstamo descrito en el párrafo que antecede, objeto del presente caso. En consonancia, solicitó al foro primario que se les sustituyera por Scotiabank en el pleito iniciado contra los demandados, como nuevo acreedor hipotecario. El TPI accedió a la referida solicitud de sustitución.

Visto lo anterior, los demandados instaron ante el TPI una petición para ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso. En virtud de ello, consignaron la cuantía de \$2,776,729.47, precio determinado por el TPI como el valor del crédito litigioso, más \$389,992.51 por intereses, y \$7,704.84 por las costas. Tal cuantía fue posible consignarla por los demandados vía un contrato de préstamo otorgado con Pearl Holdings para tal propósito. El foro primario reconoció a los demandados el derecho al retracto por crédito litigioso, y por ello permitió la consignación aludida.

Inconforme con tal proceder, WM Capital acudió a este Tribunal de Apelaciones, mediante recurso de apelación, impugnando el reconocimiento que hiciera el TPI al derecho de retracto de crédito litigioso. Sin embargo, un panel hermano de este foro confirmó la aplicación de dicha figura al caso ante nosotros, aunque no así la cuantía que en dicho concepto determinó el foro primario que debía ser consignada.<sup>4</sup>

No conformes ninguna de las partes, acudieron ante el Tribunal Supremo. Habiendo expedido el recurso de certiorari, ese alto foro emitió una Sentencia el 3 de diciembre de 2020, revocando tanto el dictamen del foro primario como el del intermedio, concluyendo, en síntesis, que era inaplicable el ejercicio del derecho de retracto de crédito litigioso cuando se trata de instrumentos negociables, pues la ley especial sobre transacciones comerciales impera sobre las provisiones contenidas en el Código Civil. En consecuencia, el Tribunal Supremo devolvió el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos de cobro de dinero y la ejecución de las garantías correspondientes, desestimando así la petición sobre retracto de crédito litigioso.

---

<sup>4</sup> KLAN20180084.

Ante ello, Pearl Holdings presentó una solicitud de intervención ante el TPI, esgrimiendo ostentar un interés propietario sobre los fondos consignados. Sostuvo haber perfeccionado un contrato de préstamo con los demandados, mediante el cual le facilitaron la cantidad de cuatro millones de dólares, con el propósito de que fueran utilizados para que ejercieran el derecho de retracto de crédito litigiosos contra la parte apelada, consignando en el tribunal la cantidad que correspondiere a tal motivo. Adujo, además, que en el contrato de préstamo fue acordado que su cumplimiento y exigibilidad estaría sujeto a las siguientes condiciones resolutorias: (1) **que no se reconociera el ejercicio del retracto del crédito litigioso por el tribunal** o, (2) que el ejercicio de dicho derecho excediese los \$4 millones de dólares. No obstante, como consecuencia de la determinación del Tribunal Supremo, de que no procedía reconocer el derecho al retracto de crédito litigioso a los demandados, y por esto la consignación efectuada por los demandados no procedía, Pearl Holdings reclamó tener un interés legítimo y válido sobre dichos fondos consignados. Cónsono esta afirmación de Pearl Holdings, esta solicitó que se declarara con lugar su demanda de intervención y se ordenara la liberación de los fondos consignados.

Por causa de que Pearl Holdings no esperó el mandato del Tribunal Supremo antes de presentar la solicitud de intervención referida en el párrafo que antecede, el TPI pospuso la adjudicación de dicho asunto, hasta que recibiera el mandato. De conformidad, el TPI prosiguió con el asunto ante su atención, una vez recibió el referido mandato.

Reiniciados los asuntos pendientes ante el foro primario, la apelada presentó varias mociones de remedios provisionales, entre ellas, *Solicitud de Embargo en Aseguramiento de Sentencia*, y escrito en oposición a la moción de intervención.

Es entonces que, el 24 de junio de 2021, el TPI emitió la Orden cuya revocación nos solicita la parte apelante, en los siguientes términos: “[s]e declara No Ha Lugar la demanda de intervención presentado por Pearl Holding, LLC”.

Insatisfecho, Pearl Holdings acude ante este nosotros imputándole al foro *a quo* la comisión de los siguientes errores:

*Erró el Honorable Tribunal a quo al denegar la demanda de intervención de la parte apelante aun cuando esta demostró que tiene un interés propietario sobre los fondos que se encuentran consignados en la Unidad de Cuentas del Tribunal, en el caso de epígrafe.*

*Erró el Honorable Tribunal de Instancia al denegar la demanda de intervención aun cuando la parte promovente demostró cómo se vería afectada de no permitirse la misma en el caso de autos.*

En respuesta, WM Capital primero presentó una *Moción para que se aclare naturaleza del recurso y de prórroga*. Alegó que, de conformidad con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, y su jurisprudencia interpretativa, el recurso apropiado para revisar la Orden emitida por el TPI era un *certiorari*, sujeto a los criterios de la regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. Luego de ello, WM Capital también presentó escrito en oposición a la expedición del recurso presentado. En este sostuvo que debía sostenerse la determinación del foro primario porque Pearl Holdings incumplió con el requisito de la Regla 21.1 (b) de Procedimiento Civil, *supra*, que requiere establecer un interés propietario sobre los fondos que los demandados consignaron a favor de la parte apelada para ejercer el derecho al retracto de crédito litigiosos. Por lo cual, adujo, el TPI actuó correctamente al denegar la demanda de intervención presentada por la parte apelante para la liberación o entrega de los dineros consignados en la Unidad de Cuentas de la Secretaría del TPI.

Pearl Holdings presentó *breve escrito de réplica a memorando en oposición a expedición de certiorari*, reiterando el alegado derecho o interés propietario que tiene sobre los fondos que se encuentran consignados en el TPI, tras haberse perfeccionado un gravamen mobiliario sobre estos.

Posteriormente, el 4 de noviembre de 2021, el TPI dictó *Sentencia* decretando que WM Capital tenía un derecho preferente sobre los mencionados fondos, razón por la cual ordenó el embargo de los mismos a favor de la parte aquí apelada.

Ante ello, Pearl Holdings presentó una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* ante este foro intermedio, solicitando la paralización de todos los procesos en el TPI, hasta tanto culminara nuestra intervención. Sostuvo que, de no paralizarse los efectos de la sentencia del 4 de noviembre de 2021, su interés propietario se vería destruido o seriamente lesionado, sin haber tenido derecho a ser oído ante el foro que le despoja de ese interés. Ese mismo día, la parte apelada presentó su oposición a a la solicitud de auxilio de jurisdicción.

## **II. Exposición de Derecho**

### **a. Intervención**

Las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, permiten la intervención de un tercero en un pleito, ya sea como cuestión de derecho o como intervención permisible. En lo referente al primero de estos casos -como cuestión de derecho-, la Regla 21.1 de las de Procedimiento Civil dispone:

Mediante oportuna solicitud, cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito (a) cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir; **(b) cuando el solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado por la disposición final del pleito.**

(Énfasis suplido).

En opinión del nuestro alto foro, *la utilidad de este mecanismo procesal estriba en ofrecer protección a un nutrido e indefinido grupo de personas con variados intereses, en ocasiones de importancia pecuniaria o legal.* *R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co.*, 110 DPR 869, 873 (1981). A través de este mecanismo, se faculta la comparecencia de un tercero en una acción judicial previamente instada. No obstante, es un mecanismo procesal y, por tanto, no es fuente de derechos sustantivos ni establece causa de acción alguna, de lo que se deriva que, *[e]s simplemente una disposición mediante la cual una persona que no es parte en el pleito comparece, voluntariamente o por necesidad, a presentar una reclamación o una defensa, en una acción pendiente, y convertirse de ese modo en parte para fines de la reclamación o defensa presentada.* *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, 185 DPR 307, 320–321 (2012), citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. ed., San Juan, Pubs. J.T.S., T. II, 2011 pág. 779. La existencia de esta figura procesal busca alcanzar un balance entre la economía procesal lograda al atenderse varios asuntos de manera conjunta y, además, promueve la necesidad promulgada por las reglas de que los casos concluyan en un tiempo razonable. *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, *supra*, citando a *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48 (2011).

El mismo alto foro ha establecido que, al evaluar una solicitud de intervención, los tribunales debemos determinar si existe un interés que amerite protección y si ese interés quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso. *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, *supra*, citando a *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, *supra*, pág. 80. Este análisis debe ser uno práctico y no conceptual, ya que el propósito de este mecanismo procesal es proteger a aquellas personas con intereses variados, tanto de índole legal o pecuniaria. *R. Mix Concrete, Inc. v. R. Arellano & Co.*, *supra* pág. 873. No obstante, lo

cierto es que este análisis variará de pleito en pleito, por lo que, en el fondo, la determinación dependerá del balance de los valores encontrados, de la economía procesal *vis a vis* la rápida dilucidación de la acción pendiente. *Chase Manhattan Bank v. Nesglo, Inc.*, 111 DPR 776, 770 (1981).

Por otra parte, es norma reiterada que, aunque las disposiciones relativas a la intervención se deben interpretar de manera liberal, ello no significa que su uso es uno ilimitado que requiera un fallo a favor de la intervención. *Rivera v. Morales*, 149 DPR 672, 689 (1999); reiterado en *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, *supra*, pág. 321. Las solicitudes de intervención no se deben evaluar desde una perspectiva conceptual, sino práctica, por lo tanto, se trata de un análisis pragmático. *R. Mix Concrete v. Ramírez de Arellano & Co.*, *supra*, pág. 873. **Ha de considerarse si la ausencia de un interventor podría poner en riesgo un interés que amerite protección.** (Énfasis suplido). *Chase Manhattan Bank v. Nesglo, Inc.*, *supra*, pág. 770.

De conformidad a la última oración del párrafo que precede, la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, *supra*, debe ser interpretada liberalmente a favor de la intervención de personas que no han sido incluidas originalmente en el pleito. Lo que se procura al evaluar la procedencia de una intervención, es realizar un equilibrio entre el interés de la economía procesal representada por la solución en un solo pleito de varias cuestiones relacionadas entre sí y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y se eternicen. *Id.*

Por su parte, la Regla 21.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 21.2, permite la intervención permisible y oportuna de una parte en un pleito:

- a. cuando por ley se le confiera un derecho condicional a intervenir; o



b. cuando la reclamación o defensa de la persona solicitante y el pleito principal tengan en común una cuestión de hecho o de derecho.

[...]

Al ejercer su discreción, el tribunal considerará si la intervención dilatará indebidamente o perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales.

Por otro lado, el inciso 5 de la referida Regla 21, *supra*, establece otra instancia de intervención compulsoria o preceptiva, en los siguientes términos:

Siempre que un alguacil o alguacila proceda a cumplimentar una orden de ejecución, **de embargo o cualquier otra orden contra alguna propiedad mueble o inmueble, y dicha propiedad o cualquier parte de ella, o algún interés en ella, sea reclamada por un tercero, éste tendrá derecho a presentar una demanda de intervención.** El procedimiento de intervención relacionado con bienes muebles e inmuebles se regirá por estas reglas. 32 LPRA Ap. V.R. 21.5.

(Énfasis suplido).

En *IG Builders v. BBVAPR*, *supra*, nuestro Máximo Foro tuvo la oportunidad de interpretar esta disposición sobre la regla de intervención. Aunque el referido caso trataba sobre un embargo post-sentencia, el Tribunal Supremo advirtió, sobre el alcance de la referida Regla 21.5, lo siguiente:

[d]e otra parte, advertimos que la Regla 21.5 está redactada en términos mandatorios. Por lo tanto, según surge claramente de su texto, la intervención provista mediante esta disposición procede como cuestión de derecho en aquellas situaciones en las que un tercero invoque tener un derecho o interés preferencial sobre una propiedad que haya sido objeto de una orden de embargo u otro decreto judicial. Véanse, además: *Aponte v. Román*, 145 DPR 477, 486 (1998); *Progressive Finance v. LSM Gen. Const.*, 144 DPR 796, 803 (1998) (“Esa intervención ... se produjo al amparo de la Regla 21.5 ... que como cuestión de derecho absoluto siempre la autoriza cuando se embarga una propiedad perteneciente, o con interés, de un tercero.” (Énfasis en el original). Opinión concurrente del Juez Asociado Señor Negrón García). Id. a las págs. 331–332.

Así, concluyó que, *conforme al claro mandato de la Regla 21.5, una vez presentado prima facie, un alegado derecho sobre la propiedad*

*embargada, el TPI no tiene discreción para rechazar la intervención de un tercero que alega tal interés. Id a la pág. 333. Ahora bien, en aquellos casos en que la parte interventora desee obtener la posesión de la propiedad embargada, deberá presentar una moción al efecto, la cual se resolverá ofreciendo a las partes la oportunidad de una vista para expresarse sobre la solicitud de la parte interventora. Id.*

**b. La Garantía Mobiliaria bajo el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales**

Previo a que fuera derogado, el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, (LTC), Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, 19 LPRA sec 401 *et seq*, establecía las normas que rigen las transacciones garantizadas por propiedad mueble, es decir, los requisitos para la constitución y perfeccionamiento de gravámenes mobiliarios en nuestra jurisdicción. *COSSEC et al v. González López et al.*, 179 DPR 793, 801 (2010). Posteriormente, la Ley Núm. 21-2012, enmendó el referido Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, incorporando el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio revisado (UCC) de Estados Unidos, sobre transacciones garantizadas. Sobre tal cambio, nuestro Máximo Foro manifestó que; *[u]n tenedor de un instrumento negociable — acreedor en una relación crediticia— podría, a su vez, ofrecer ese instrumento como una garantía de otra transacción en la cual él funge como deudor, constituyéndose una transacción garantizada donde el instrumento funge como una garantía mobiliaria. Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 301 (2017).

Por su parte, la Sección 9-203 de la LTC requiere la concurrencia de tres elementos para la constitución de una garantía mobiliaria, a saber:

- (1) se haya dado valor;
- (2) el deudor tenga derechos sobre la propiedad gravada o el poder de transferir derechos en la propiedad gravada al acreedor garantizado; y
- (3) que una de las siguientes condiciones se cumpla:

(A) el deudor haya autenticado un acuerdo de garantía mobiliaria que contenga una descripción de la propiedad gravada [...].

Además, la Sección 9-313 de la LTC establece que *un acreedor garantizado*<sup>5</sup> *podrá perfeccionar una garantía mobiliaria sobre documentos negociables, bienes, instrumentos, dinero o papel financiero tangible tomando posesión de la propiedad gravada.* 19 LPRa sec. 2263. A su vez, la Sección 9-312(e), 19 LPRa sec. 2262(e) dispone que una garantía mobiliaria sobre instrumentos se perfeccionará sin la radicación o la toma de posesión por un periodo de veinte (20) días, a partir de la fecha en la que se constituye, en la medida que surja por consideración provista bajo un acuerdo de garantía mobiliaria autenticado.

Finalmente, en *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, supra, el Tribunal Supremo señaló que la posesión de la propiedad gravada como una de las posibilidades para la constitución del gravamen mobiliaria no era otra cosa que la codificación [en el Capítulo 9 de la LTC] de la antigua figura de la prenda civilista.

Ahora bien, como es sabido, de ordinario el Código Civil es supletorio en las materias que se rigen por leyes especiales. Respecto a lo cual, la Sección 9-109(e) de la LTC dispone expresamente que *[l]as disposiciones del Código Civil de Puerto Rico respecto a la prenda y respecto a la transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por este Capítulo*, de modo que debemos evaluar el alcance del Capítulo 9 de la LTC. En lo pertinente, la Sección 9-109(a) establece que dicho 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”**. (Énfasis suplido). 19 LPRa sec. 2219(a)(1).

---

<sup>5</sup> Acreedor garantizado significa: (A) **una persona en cuyo favor se crea una garantía mobiliaria o se provee bajo un acuerdo de garantía mobiliaria, indistintamente si la obligación que será garantizada está o no pendiente de pago** [...]. (Énfasis suplido). Sección 9-102(a)(72)(A) de la LTC, 19 LPRa sec. 2212(a)(72)(A).

La configuración de una garantía mobiliaria requiere dos momentos o “pasos” fundamentales para que un gravamen mobiliario tenga eficacia jurídica frente a otros acreedores garantizados del deudor: su constitución y su perfeccionamiento. Es decir, la constitución o *attachment* marca el momento en que el gravamen mobiliario *se convierte en exigible contra el deudor respecto a la propiedad gravada*. 19 LPRA sec. 2053(2) (ed. 2005). Por tanto, una vez el acreedor cumple con los tres elementos para la constitución de una garantía mobiliaria y, por consiguiente, se constituye el gravamen mobiliario, este funciona como una garantía del crédito del acreedor y se convierte en plenamente exigible frente al deudor, por lo cual el acreedor podrá ejecutar el gravamen para hacer valer su acreencia en caso de que el deudor incumpla con los términos acordados. *PR Asset Portfolio 2013-1 International, LLC v. Tropical Heifers, Inc.* 206 DPR 559, 572 (2021).

### **III. Aplicación del Derecho a los hechos**

a.

Sin pretender reincidir sobre lo ya recogido en el tracto procesal, la parte apelada opone a la petición de intervención por Pearl Holdings que esta carece de un derecho tal, pues no acontecen las circunstancias que requieren la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, supra, para acceder a tal autorización.

Sobre lo anterior, es de notar que del tracto procesal esbozado surge que la Pearl Holdings le concedió un préstamo a la parte apelada, que contenía como condición resolutoria que, si se determinaba mediante sentencia final y firme que no procedía el crédito litigioso para el cual los demandados le solicitaron el dinero, los fondos depositados debían ser retirados por Pearl Holdings. En específico, el referido préstamo establece lo siguiente:

Loan Agreement  
[...]

## Recitals:

WHEREAS: On June 24, 2018, the parties to this Agreement executed a Term Sheet where Pearl would provide to Golden Triangle Realty S.E., Convention Center Parking, Inc. and Full House Development, inc. represented by their sole owners, Dr. David Santiago and Mrs. Diana Ortiz, a loan of up to \$4,000,000 to exercise their litigious credit rights in WM Capital Partners 53, LLC v. Golden Triangle Realty, S.E. et al, KCD2011-2109 (506).

[...]

1. SCOPE. Pursuant to the Term Sheet executed on June 24, 2018, the entities and their principal owners obtained a financing structure that will offer it **up to \$4,000,000** in collateralized financing. As the Term Sheet states, the amount disbursed will be held by the Clerk at the San Juan Court of First Instance **until** the highest court of competent jurisdiction issues a ruling favorable to the defendant Entities. Once said ruling is issued, the Entities will be able to exercise their litigious credit rights as established under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico.

[...]

2. COLLATERALIZATION OF THE LOAN. This loan is guaranteed by a promissory note, a UCC lien on the amount deposited at the Clerk's office of the San Juan Court of First Instance, the rents obtained from the rental agreements disclosed in Appendix I and the real property described in Public Deed 21 granted on July 27, 2018 before public notary. In addition to this collateral, the forthcoming land transfer from Puerto Rico Highway Authority shall be included as part of the collateral for this loan and the appropriate documents shall be executed once the land transfer is completed.  
(Énfasis suplido).

De este modo, no hay duda de que en el referido contrato se estableció expresamente, en lo pertinente, que los fondos que Peral Holdings prestó a los demandados se utilizarían **únicamente** para el ejercicio del retracto de crédito litigioso. Es decir, el incumplimiento y la devolución del dinero consignado en la Unidad de Cuentas del Tribunal quedó condicionado a dos eventos: (1) **que no se reconociera el ejercicio del retracto del crédito litigiosos por el tribunal** o, (2) que el ejercicio de dicho derecho excediese los \$4,000,000. Por tanto, como condición lógica de una obligación con condición resolutoria, el efecto de que no se le reconociera el derecho al ejercicio del retracto de crédito litigioso es la reversión del título de la cosa que se encontraba consignada, pues así fue expresamente pactado.

Acentuado lo anterior, entonces estamos en posición de verificar si Pearl Holdings cumplía con los requisitos dispuestos por la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, *supra*, para que se le concediese la intervención solicitada.

Del texto de la regla citada, y de su jurisprudencia interpretativa, se desprende que cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito cuando se le confiera a la parte un derecho incondicional a intervenir, **o cuando el solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado por la disposición final del pleito.** En el caso ante nuestra consideración, desde el momento en que la parte apelada presentó *Solicitud de Embargo en Aseguramiento de Sentencia*, solicitándole al TPI que emitiera una orden de embargo preventivo en aseguramiento de sentencia sobre los fondos depositados por los demandados en el Tribunal, surgió el derecho a intervención por parte de Pearl Holdings, en tanto la disposición final de lo consignado podría afectar su derecho a recobrar la prestación acordada con los demandados. En este sentido, apreciamos que el interés sobre los mencionados fondos consignados es concreto y claramente determinable, pues fue Pearl Holdings quien se los facilitó a los demandados para que pudieran llevar a cabo la consignación, y estaba claramente pactado que, en caso de que el retracto no procediese por disposición judicial, cobraba vida la condición resolutoria según la cual se tendrían que devolver los fondos que se hubiesen depositado para dicho fin.

Visto que el criterio para determinar si se reconoce o no a un peticionario el derecho de intervención es práctico, no conceptual, ante la pregunta de si quedaría afectado el derecho de Pearl Holdings, como cuestión práctica, por su ausencia como parte interventora en el pleito original, (en el que sí son partes los demandados y la parte apelada),

contestamos en la afirmativa. La denegatoria de la intervención de la parte apelante significaría que este no tendría siquiera la oportunidad de plantear la existencia de su presunto derecho a recuperar el dinero consignado, y que se determine sobre la disposición de dichos fondos sin ser escuchado en el pleito original. En este sentido, la interrogante fundamental a la que damos respuesta se limita a discernir si, dadas las circunstancias ya explicitadas, Pearl Holdings debe tener derecho, al menos, a participar como parte interventora en el pleito original, de modo que pueda esgrimir las defensas que juzgue pertinentes con relación a los fondos consignados, en los cuales reclama un derecho concreto, específico.

b.

Con todo, bien vale la pena considerar el segundo argumento argüido por la parte apelada ante nosotros, mediante el cual sostiene que Pearl Holdings carece de derecho a intervenir, por no haberse perfeccionado un gravamen mobiliario sobre los mencionados fondos. Con precisión, la parte apelada asevera que Pearl Holdings carece de un interés que amerite protección al estar huérfano de un derecho propietario sobre los fondos consignados.

Sin pretender reiterar sobre la ya discutido, iniciamos por zanjar que la participación de Pearl Holdings como parte interventora en el pleito original precisamente pondría en posición o habilitaría al foro primario para obtener la información atinente al perfeccionamiento o no del referido gravamen mobiliario. En este sentido, el foro primario no se ha conformar con tener sólo la argumentación de la parte apelada sobre dicho asunto de derecho, cerrando la puerta a la argumentación que sobre esto pueda proveer Pearl Holdings, como parte que presuntamente pueda ser afectada por la disposición de la controversia.

Con todo, y según adelantamos, una garantía mobiliaria se define como un derecho real sobre propiedad mueble o inmueble por su destino, que garantiza el pago o cumplimiento de una obligación. La constitución de una garantía mobiliaria requiere la concurrencia de tres elementos: (1) se haya dado valor; (2) el deudor tenga derechos sobre la propiedad gravada o el poder de transferir derechos en la propiedad gravada al acreedor garantizado; y, (3) que se cumpla con **una** de tres posibles condiciones:

1. Que la propiedad gravada esté en posesión del acreedor garantizado de conformidad con un acuerdo
2. Que la propiedad gravada sea inversiones y el acreedor garantizado tenga el control a tenor con un acuerdo; •
3. Que el deudor haya firmado un acuerdo de constitución de gravamen mobiliario que contenga una descripción de la propiedad gravada.

En su escrito ante nosotros la parte apelada insiste en que Pearl Holdings no podía constituir un gravamen mobiliario sobre los fondos consignados en el Unidad de Cuentas del TPI, pues tales fondos ya no se encontraban en su patrimonio, por el acto mismo de la consignación, y por este haber perdido el control y posesión sobre los mismos. No tiene razón.

Ello por cuanto, *mientras el acreedor no haya aceptado la consignación, o no haya recaído la declaración judicial de la suficiencia del pago, el deudor puede retirar la cosa o la cantidad consignada, dejando subsistente la obligación.* 31 LPRC sec. 9186. Es decir, *la consignación per se no quita la facultad jurídica del propietario.* Ver, Margarita García Cárdenas, Derecho de Obligaciones y Contratos, San Juan, MJ Editores, 2012.

Es un hecho incontrovertido que la consignación no surtió efecto alguno en este caso pues, por sentencia final y firme, el Tribunal Supremo resolvió que no procedía el ejercicio del retracto de crédito litigioso. Por tanto, no existiendo escenario alguno en el que pueda



considerarse bien hecha la consignación, y que pudiera surtir efectos extintivos sobre la obligación en cuestión, nos es forzoso concluir que el deudor demandante nunca perdió el uso, control y posesión civil de los fondos consignados en la Unidad de Cuentas del TPI.

En consecuencia: (1) se desembolsó el dinero consignado a cambio del gravamen mobiliario; (2) el deudor tenía derecho sobre la propiedad gravada; (3) se cumplió con la condición de que el deudor firmó un acuerdo de constitución de gravamen mobiliario que contiene una descripción de la propiedad gravada.<sup>6</sup>

De conformidad, concluimos que la petición de Pearl Holdings para comparecer como parte interventora descansa en el interés propietario que tiene sobre los fondos que están consignados en la Unidad de Cuentas del tribunal, por lo que se debió permitir su participación en el pleito original como tal.

#### **IV. Parte dispositiva**

Por los fundamentos consignados, revocamos la determinación apelada. En armonía, ordenamos al TPI a que paralice los efectos de la sentencia del 4 de noviembre de 2021, y devolvemos el caso para que se admita la participación de la parte apelante como parte interventora y se actúe conforme lo aquí resuelto.

Notifíquese inmediatamente.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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

---

<sup>6</sup> Declaración de Financiamiento correspondiente Oficina del Departamento de estado, Apéndice parte Apelante, P.92.