

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

LUNA COMMERCIAL II
LLC

Demandante-Apelada

Vs.

NEW BEGINNING
REALTY CORP.; DEWEY
UNIVERSITY INC.

Demandado-Apelante

KLAN202200120

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil. Núm.
SJ2020CV00581

Sala: 506

Sobre: COBRO DE
DINERO;
EJECUCIÓN DE
PRENDA,
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Hernández Sánchez, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de abril de 2022.

Comparecen New Beginning Realty Corp. y Dewey University, (las apelantes) y solicitan la revocación de la Sentencia sumaria emitida el 16 de diciembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario), notificada el 20 de diciembre de 2021. Mediante la referida Sentencia, el TPI declaró con lugar la Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca y prenda presentada en contra de las apelantes por Santander Financial Services Inc., predecesor en derecho de Luna Commercial II, LLC, (en lo sucesivo, Luna Commercial o la apelada); condenó a las apelantes a pagar solidariamente a Luna Commercial II, la suma de \$4,286,335.73 por concepto de principal, entre otras partidas y ordenó la venta en pública subasta, del inmueble que garantiza el pago de la deuda.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

I

El 14 de agosto de 2015, New Beginning Realty Corp. suscribió un **primer Contrato de Préstamo** con el Banco de Santander Puerto Rico, a término, tipo comercial, por la suma principal de \$4,250,000.00. Este **Primer Préstamo** devengaría intereses a razón de 5.75% anual fijo. New Beginning Realty Corp. suscribió un **primer pagaré** por la suma principal de \$4,250,000.00, que devengaría intereses a razón de lo pactado en el primer Contrato de Préstamo.

En igual fecha, New Beginning Realty Corp. suscribió un **segundo Contrato de Préstamo** del Banco de Santander Puerto Rico, a término, tipo comercial, por la suma principal de \$1,000,000.00. Este **Segundo Préstamo** devengaría intereses a razón de 6.75% anual fijo. New Beginning Realty Corp. suscribió, además, un **segundo pagaré** por la suma principal de \$1,000,000.00., que devengaría intereses a razón de lo pactado en el **segundo** Contrato de Préstamo.

Asimismo, como colateral para asegurar el pago de las obligaciones contraídas con Banco Santander de Puerto Rico en el Primer y Segundo Préstamo, las apeladas ofrecieron las siguientes garantías:

Gravamen prendario sobre Pagaré Hipotecario por la suma principal de 44,250,000.00 a favor de Banco Santander Puerto Rico, o a su orden, con intereses a razón del 6.75% anual fijo y vencimiento a la presentación, garantizado mediante hipoteca constituida en virtud de la Escritura #26, otorgada en San Juan, el día 14 de agosto de 2015, ante el Notario Público Rafael J. Velázquez Villares, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada New Beginning Realty Corp., la cual consta inscrita al Folio #65 del Tomo #795 de Río Piedras Norte, registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección segunda (II) de San Juan, Finca #18,385.

Dicha garantía hipotecaria grava un inmueble con la siguiente descripción:

URBANA: Parcela de terreno ubicada en el Barrio Hato Rey de Río Piedras, hoy parte de San Juan, Puerto Rico la que a virtud de segregación que indica la nota al margen de la inscripción tercera (3ra.) ha quedado reducida en su cabida a seis mil treinta punto sesenta y seis (6,030.66) metros cuadrados, siendo sus colindancias:: por el NORTE, con la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico; por el SUR, con predio segregado y vendido a Malco Realty Corporation; por el ESTE, con la Calle Número Diecinueve (19) de la Urbanización o Caserío San José; y por el OESTE, con la Avenida Barbosa o Avenida Carpenter. -----

---Forma parte de este inmueble un edificio, con fundaciones, columnas y techo de hormigón armado, que mide doscientos once (211) pies de frente por ciento veintiún (121) pies de fondo. Es de dos plantas, con anexo a su lado Norte, para instalaciones sanitarias, más un vestíbulo (lobby) por el Sur, o frente del edificio, y otro vestíbulo por su lado Oeste, más su escalera de escape de concreto, por su lado hacia la Calle Diecinueve (19). Tiene un ascensor Ottis y verja Cyclone por tres lados.-----

----Consta inscrita al Folio Sesenta y Cinco (65) del Tomo Setecientos Noventa y Cinco (795) de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de San Juan, Finca Número Dieciocho Mil Trescientos Ochenta y Cinco (18,385).

Las apelantes ofrecieron, además, como garantía la cesión general de rentas en relación con la propiedad inmueble ofrecida en garantía y la garantía solidaria de Dewey University.

El 29 de diciembre de 2017, a solicitud de New Beginning Realty Corp., se suscribieron dos enmiendas al contrato de préstamo en virtud del cual Banco Santander de Puerto Rico otorgó el primer y segundo contrato de préstamo; una moratoria en el pago a partir del mes de agosto de 2017, hasta diciembre de ese año, y en las que las apelantes ratificaron y consintieron a las garantías constituídas originalmente el 14 de agosto de 2015.

El 24 de enero de 2020, Santander Final Services, Inc., presentó demanda en cobro de dinero y ejecuciones de prenda e hipoteca contra las apelantes. En esencia, alegó que las sumas reclamadas a las apelantes están vencidas, son líquidas y exigibles

y que había realizado gestiones de cobro que no rindieron frutos. Para esa fecha, Santander Final Services, Inc., era la acreedora del Primer y Segundo Préstamo, obligaciones contraídas por las apelantes el 14 de agosto de 2015.

Banco Santander Puerto Rico alegó, además, que las apelantes incurrieron en incumplimiento de sus obligaciones contractuales con Banco Santander de Puerto Rico, por lo que aceleró el vencimiento total del Primer Préstamo según pactado. Señaló que, por este Primer Préstamo, al 15 de julio de 2020, las apelantes adeudaban solidariamente a Banco Santander de Puerto Rico, la suma principal de \$3,971,507.17, más la cantidad de \$148,310.30 por concepto de intereses acumulados a dicha fecha y los cuáles continuaron acumulándose mensualmente a la tasa de interés pactada, más la cantidad de \$425,000.00, estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, entre otras partidas.

Asimismo, Banco Santander Puerto Rico alegó que a raíz del incumplimiento de las apelantes con las obligaciones contractuales contraídas, se aceleró también el vencimiento total del Segundo Préstamo, según pactado, adeudándose solidariamente por las apelantes, al 15 de julio de 2020, la suma principal de \$314,828.56, más la cantidad de \$10,649.95 por concepto de intereses acumulados a dicha fecha y los cuales continuaron acumulándose mensualmente a razón de la tasa de interés pactada, más \$9,718.10 por concepto de cargos por demoras acumulados, más los recargos y gastos que se acumulen hasta la fecha de su total y completo pago.

En la demanda, Santander Final Services, Inc. solicitó, además, la ejecución de la prenda y/o hipoteca, que garantizan las obligaciones prestatarias contraídas por las apelantes para con el producto de la venta de las propiedades que garantizan la deuda se le pague su acreencia y de haber deficiencia, ejecutar otros bienes de las apelantes, para cubrir el balance pendiente.

El 4 de agosto de 2020, las partes suscribieron una moción en la que informaron al foro primario que se encontraban en un proceso de negociación.¹

El 13 de noviembre de 2020, Santander Final Services, Inc., presentó *Moción de Sentencia Sumaria* a la que anejó documentos que evidencian la existencia del préstamo, del pagaré, de la garantía hipotecaria y del incumplimiento de las apelantes con las obligaciones prestatarias contraídas.² En esencia, alegó que **no existe controversia de hecho sobre las alegaciones de la Demanda**; que las sumas reclamadas están vencidas, son líquidas y exigibles; que sus gestiones de cobro han resultado infructuosas y que a esa fecha, Santander Final Services, Inc., es la tenedora de buena fe del pagaré hipotecario dado en prenda por las deudoras.

El 10 de febrero de 2021, los apelantes presentaron *Contestación a Demanda* y entre las defensas afirmativas los apelantes levantaron el reclamo del derecho a ejercer el retracto de crédito litigioso que se diera o se hubiese dado sin haber sido notificado.³

El 28 de mayo de 2021, las apelantes presentaron ante el TPI, *Moción Urgente en Solicitud de Orden de Entrega de Información de Cesión de Crédito Litigioso para ejercer el derecho de Retracto al Amparo del Derogado Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, Ahora Artículo 1220 del Código Civil de Puerto Rico de 2020*.⁴ En igual fecha, Santander Financial Services, Inc., presentó Oposición a “*Moción Urgente en Solicitud de Orden [...]*”. En esencia, alegó que conforme a la norma jurisprudencial vigente, presente en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019), en toda transacción que conlleve la cesión de instrumentos negociables y,

¹ Véase *Moción Conjunta en Solicitud de Término Adicional*, a la página 7 del Apéndice de la Apelación.

² Véase páginas 10-15 del Apéndice de la Apelación.

³ Véase páginas 230-233 del Apéndice de la Apelación.

⁴ Véase página 234, del Apéndice de la Apelación.

por tanto, esté bajo el alcance de la Ley de Transacciones Comerciales (19 LPRA sec.401) se excluye la aplicación de la figura civil del retracto de crédito litigioso.⁵

El **18 de octubre de 2021**, se solicitó **la sustitución de la parte** demandante a favor de Luna Commercial, lo cual fue autorizado por el TPI el 21 de octubre de 2021.

El **27 de octubre de 2021**, los apelantes presentaron una **Moción de Retracto de Crédito Litigioso**. Allí señalaron que toda vez que Santander Financial Services Inc., informó que cedió y/o vendió los pagarés hipotecarios objeto de la reclamación, las apelantes solicitaban detalles de la referida transacción, a los fines de ejercer el derecho a retracto de crédito litigioso, sin renunciar a cualquier reclamo constitucional.⁶ El 17 de noviembre de 2021, el TPI declaró *No Ha Lugar* la moción para que se dicte orden autorizando el retracto de crédito litigioso .⁷

El 16 de diciembre de 2021, el foro primario emitió Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia Sumaria, declaró con lugar la Demanda en cobro de dinero, ejecución de hipoteca y prenda presentada en contra de las apelantes. Concluyó el foro primario que no existe controversia de hecho sobre las alegaciones de la Demanda y condenó a las apelantes a pagar solidariamente a Luna Commercial II, la suma de \$286,335.73 por concepto de principal, más la suma de \$158,960.25 por concepto de intereses acumulados al 15 de julio de 2020; \$425,000.00, como suma estipulada para costas, la suma de \$20,453.20, en cargos por demora y ordenó la venta en pública subasta, del inmueble que garantiza el pago de la deuda, identificada como finca #18,385, inscrita al Folio Sesenta y Cinco

⁵ Véase página 247, del Apéndice de la Apelación

⁶ Véase página 261, del Apéndice de la Apelación

⁷ Véase página 264, del Apéndice de la Apelación

(65) del Tomo Setecientos Noventa y Cinco (795) de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de San Juan.

El 4 de enero de 2022, las apelantes *presentaron Moción en Solicitud de Reconsideración y otros Aspectos*. **Allí argumentan por primera vez que, aunque se les denegó el derecho a ejercer el retracto de crédito litigioso conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019) que concluye que es de aplicación la Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA sec. 401 et seq., procede dejar sin efecto la sentencia, pues dicha ley es inconstitucional y por ello debe traerse al Estado al pleito como parte indispensable**. Razonan que al momento de suscribirse los pagarés no estaba vigente la opinión emitida en el caso *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz, supra*, por lo que la jurisprudencia se aplicó retroactivamente.⁸ Mediante Resolución de 24 de enero de 2022, notificada el 25 de enero del corriente año el foro primario declaró no ha lugar Moción en Solicitud de Reconsideración presentada por las apelantes.

Inconformes, las apelantes presentaron el recurso de epígrafe y señalan la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR CON LUGAR LA DEMANDA SIN DAR PASO AL DERECHO DE LAS PARTES DEMANDADAS-APELANTES A EJERCER SU DERECHO AL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO SIN TOMAR EN CUENTA EL PLANTEAMIENTO DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY DE TRANSACCIONES COMERCIALES, LA CUAL PROHIBE DICHO EJERCICIO, CONFOME CON LA INTERPRETACIÓN DEL CASO DLJ MORTGAGE V. SLG SANTIAGO-ORTIZ, 202 DPR 950 (2019).

ERRÓ EL TPI AL NO DAR PASO AL ARGUMENTO DE INCONSTITUCIONALIDAD Y NO ORDENAR LA

⁸ Véase páginas 272-278 del Apéndice de la Apelación.

INCLUSIÓN DEL ESTADO COMO PARTE
INDISPENSABLE EN EL PLEITO.

Por su parte, Luna Commercial II, compareció ante nos el 24 de marzo de 2022, mediante *Alegato en Oposición*, en el que reitera su postura referente a que, conforme a la jurisprudencia vigente, en toda transacción que conlleve la cesión de instrumentos negociables y, por tanto, esté bajo el alcance de la Ley de Transacciones Comerciales (19 LPRA sec.401) se excluye la aplicación de la figura civil del retracto de crédito litigioso.

II

-A-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Específicamente, este mecanismo tiene el propósito de facilitar la solución de “litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.” *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

La sentencia sumaria está regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.

Los hechos materiales son aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). La calidad del “hecho material” debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*.

Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Es decir, únicamente procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010).

B.

En nuestra jurisdicción los contratos son una fuente de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Entre las partes contratantes, las obligaciones que surgen de ellos tienen fuerza de ley y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Conforme con el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512 (2009).

La hipoteca se considera derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008). Como en todo contrato, su validez requiere que concurren el consentimiento, el objeto y la causa. 31 LPRÁ sec. 3391. Véase, además, *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721 (2005). Al igual que la prenda, la hipoteca requiere: 1) que se constituya para el aseguramiento de una obligación principal; 2) que quien la instituya sea dueño de la cosa hipotecada; y 3) que las personas que la constituyan tengan la libre disposición de sus bienes o que estén legamente autorizadas a dicho efecto. Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRÁ 5001. Al ser un derecho real cuya inscripción es constitutiva, la validez de la hipoteca requiere que esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Art. 1774 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 5042.

Por su parte, existen tres vías procesales por las que el acreedor hipotecario puede hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real: la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria; el procedimiento ejecutivo sumario; y la acción ordinaria de cobro de dinero, con el posible embargo de la finca en aseguramiento de sentencia. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284 (1993). La acción judicial ordinaria para el cobro del crédito hipotecario es de naturaleza mixta pues contiene elementos de la acción real y personal. Íd.

C.

En cuanto a la **cesión del crédito litigioso**, el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, vigente al momento de los contratos y las obligaciones contraídas por las apelantes dispone:

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 relativo al mismo.

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

31 LPRA sec. 3950. (Énfasis nuestro).

Al interpretar la aplicación de dicha figura y su razón de ser, el Tribunal Supremo ha explicado que:

.

El crédito litigioso, como cualquier otro crédito, puede cederse. Una vez se cede el crédito litigioso, o se vende como afirma el Art. 1425 del Código Civil, *supra*, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente pagó, las costas y los intereses. La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina “retracto litigioso” por tratarse de un retracto a favor del deudor cedido.

Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 726 (1993).

Conforme al Art. 1425 del Código Civil, *supra*, un crédito se tendrá por litigioso desde que se conteste la demanda relativa al mismo. Es decir, se refiere a aquel crédito sobre el que se ha entablado contienda judicial, pudiendo el deudor liberarse del pleito pagando al cesionario las partidas ya descritas. J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed. rev., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 254.

En lo pertinente al caso que nos ocupa, en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019), el Tribunal Supremo tuvo ante sí la controversia de si procedía el ejercicio de la figura del retracto de crédito litigioso sobre la cesión de un pagaré hipotecario. El Tribunal Supremo determinó que la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley Núm. 208-1995, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 *et seq.* (Ley de Transacciones Comerciales), desplazó las

disposiciones del Código Civil referentes a la figura del crédito litigioso, haciéndolas inaplicables a las transferencias de instrumentos negociables otorgadas a su amparo. Por tanto, la figura del retracto de crédito litigioso no aplica en los casos de cesión o venta de un pagaré hipotecario. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR, a la pág. 968.

El Tribunal Supremo se amparó en la Ley de Transacciones Comerciales, en consonancia con lo dispuesto en la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria), Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.* Toda vez que la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria establece en su Artículo 96 que, “[e]n 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”. 30 LPRA sec. 6133.

Por lo tanto, para que apliquen las disposiciones mercantiles, según lo dispuesto en la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, los pagarés hipotecarios deben caracterizarse como instrumentos negociables conforme la legislación mercantil vigente. En atención a dicho razonamiento, el Tribunal Supremo concluyó que un pagaré hipotecario constituye una promesa comprendida dentro de la definición de instrumentos negociables de la Ley de Transacciones Comerciales. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR, a la pág. 963. Para llegar a esta conclusión el Tribunal Supremo interpretó, además, la definición de un instrumento negociable conforme a la referida Ley.

La Ley de Transacciones Comerciales define un instrumento negociable como “una **promesa** o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden [...]”. Sec. 2-104 de la Ley de

Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 504(a). A su vez, una promesa está definida como “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. Sec. 2-103 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 503(a)(9). Por lo tanto, si el pagaré hipotecario es una promesa, entonces, este está comprendido dentro de la definición de instrumento negociable.

Establecido que la Ley de Transacciones Comerciales comprende el pagaré hipotecario, en Capítulo 9 se regula lo relacionado a la venta o transmisión de estos. Sec. 9-109 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 2219(a)(3). La venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales. Es así, aunque dicho Capítulo excluya transacciones sobre bienes inmuebles, pues “el mero hecho de estar garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario”. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 965; *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 306 (2017).

Regulada la venta o transmisión del pagaré hipotecario por el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, las disposiciones del Código Civil referentes al crédito litigioso no aplican. Esto se debe a que en la Sección 9-109 del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 2219(e), se establece que “[l]as disposiciones del Código Civil de Puerto Rico respecto a la prenda y respecto a la transmisión de créditos no aplicaran a las transacciones regidas por este Capítulo”. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la págs. 966-967.

En su análisis, nuestro Más Alto Foro esbozó. además, lo siguiente:

[R]especto a la figura del retracto de crédito litigioso, conviene señalar también que el propio Código Civil limita su aplicabilidad. Así el Art. 1417a del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3942^a establece que en el contexto de la cesión de una cosa litigiosa, el retracto

del crédito litigioso, “**no es aplicable a la cesión de un instrumento negociable, traspasado de buena fe y por valor recibido, antes de su vencimiento**”. (Énfasis suplido). Es decir, que cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura del retracto de crédito litigioso.

Además, el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3961, 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”. Con lo cual, el Código nos remite al régimen registral inmobiliario cuando la cesión del crédito litigioso involucre un bien inmueble.

DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz, supra, a la pag. 961.

Finalmente, en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz, supra*, a las págs.967-968 el Tribunal Supremo finalmente concluye lo siguiente;

Primeramente, el propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su Art.1417a, *supra*, aclara la inaplicabilidad de éste cuando se refiere “a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”.

Además, en el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, se aclara que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entiende[n] con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Y esta a su vez nos recuerda 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**. Art. 91 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. Por su parte, el Art. 98 de la misma ley a su vez, nos informa que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables **deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales**. (Énfasis suplido)

III

Como cuestión de umbral, destacamos que las apelantes no cuestionan en su recurso la utilización del mecanismo procesal de sentencia sumaria por parte del foro primario que estableció como incontrovertidos los hechos alegados en la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada en contra de las apelantes.

Es la contención de las apelantes que, como cuestión de derecho, incidió el TPI al no permitirles ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso. Razonan que la norma jurisprudencial vigente referente a que la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, lo cual prohíbe el retracto de crédito litigioso, es inconstitucional y constituye un menoscabo de las relaciones contractuales. Argumentan, además, que a base de dicho razonamiento sobre alegada inconstitucionalidad de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, el Estado era parte indispensable en el pleito, por lo que incidió el foro primario al no ordenar su inclusión.

El recurso de epígrafe se origina en una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por Santander Financial Services, Inc., contra las apelantes. Durante el litigio, Santander Financial Services, Inc. transfirió el préstamo con el pagaré con garantía hipotecaria en cuestión y posteriormente Luna Commercial advino a ser la acreedora, por lo que el foro primario autorizó la sustitución de parte. Dicha transacción provocó la controversia de derecho traída ante nuestra consideración, la cual versa en torno a la cesión de un pagaré hipotecario y el alegado derecho a retracto de crédito litigioso que reclaman las apelantes.

Conforme a lo resuelto en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, la Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta. **Toda vez que el caso ante nuestra consideración trata sobre la cesión o venta de un pagaré hipotecario, siendo este un instrumento negociable, es de aplicación aquí la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, y no el derecho a retracto de crédito litigioso dispuesto en el Código Civil vigente.**

La normativa vigente al momento de la adjudicación del presente recurso es que cuando se trata de la cesión o venta de un instrumento negociable aplica la Ley de Transacciones Comerciales y no el Artículo 1425 del Código Civil. En el caso que nos ocupa, estamos precisamente ante la cesión de un pagaré hipotecario, instrumento negociable otorgado en virtud de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, por lo que concluimos que a tenor con lo resuelto en *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al.*, no incidió el foro primario al negar a las apelantes el ejercicio del retracto de crédito litigioso contemplado por el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*.

Según las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales, esta desplazó la aplicación de la figura del retracto del crédito litigioso del Código Civil en lo concerniente a las transferencias de créditos de un instrumento negociable, como lo es un pagaré hipotecario. Por tanto, la referida ley limita la facultad de un deudor para ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso al palio del Artículo 1425 del Código Civil, *supra*.

Con estos antecedentes, **concluimos que no incidió el foro primario al resolver que el derecho a retracto de crédito litigioso no es de aplicación al caso de autos, por lo que es innecesario discutir si el Estado era o no parte indispensable en el reclamo de alegada inconstitucionalidad la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*.** Dicho asunto de alegada inconstitucionalidad la de Ley de Transacciones Comerciales y de falta de parte indispensable fue levantado por primera vez por las apelantes ante el TPI mediante solicitud de reconsideración de sentencia La Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R. 16.1 establece que "[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según

corresponda". 32 LPRA Ap. V, R. 16.1. Para que una parte se considere indispensable dentro de un pleito, se requiere que la misma tenga un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, **lo cual no ocurrió en el presente caso.** Precisa señalar que, el interés común al que hace referencia la citada Regla no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R. 216, 223 (2007) *Romero v. S.L.G.*, 164 DPR 721, (2005).

Como foro revisor, no entraremos a analizar si la Sección 9 de la Ley de Transacciones Comerciales es inconstitucional. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ya adjudicó, mediante el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, supra*, la controversia traída ante nuestra consideración por las apelantes, por lo que carece de méritos su señalamiento sobre la inconstitucionalidad de la sección de la ley que interesan impugnar. Como foro intermedio estamos obligados a acatar los precedentes que pauta el Tribunal Supremo como foro de última instancia. En el caso ante nuestra consideración no existe una situación fáctica distinguible de la acontecida en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, supra*, que justifique apartarnos del precedente allí establecido.

IV

Por los fundamentos, anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta sentencia, confirmamos la sentencia apelada.

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