

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL IX

LUNA COMMERCIAL
II, LLC

Recurridos

V.

BOWLING CENTER,
INC.; ET ALS

Peticionarios

KLCE202101546

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

Caso Núm.:
CA2020CV01451

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de
Prenda Ejecución
de Hipoteca

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores¹

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2022.

El 29 de diciembre de 2021 compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Secundino Acosta Montano (en adelante, Acosta Montano o peticionario), representado por defensor judicial, mediante *Petición para que se Expida Auto de Certiorari*. Nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida y notificada el 26 de octubre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. Mediante el referido dictamen el foro *a quo*, denegó ordenarle a la parte demandante que sometiera información sobre la venta de ciertos pagarés garantizados con hipoteca, para determinar si se ejercía el derecho de retracto de crédito litigioso.

Por los fundamentos que en adelante se exponen, se deniega el recurso de *Certiorari*.

¹ Conforme a la Orden Administrativa número OATA-2022-017 emitida el 2 de febrero de 2022, se modifica la integración del Panel, debido al retiro de la Juez Cortés González el 31 de enero de 2022.

I

El caso de marras tuvo su origen el 13 de julio de 2020, en una *Demanda* de cobro de dinero, ejecución de prenda y de hipoteca, interpuesta por *Santander Financial Services, Inc.*, (en adelante, Santander), en contra de Bowling Center, Inc., Acosta y Asociados Corp., Secundino Acosta Montano, Clara Dolores Hernández Milian y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales Compuesta por ambos (en adelante, codemandados). En la referida *Demanda*, Santander alegó que, el 15 de octubre de 2003 le concedió un préstamo comercial a Bowling Center por la suma principal de \$4,100,000.00. Dicho préstamo devengaría intereses de 1.5% hasta la fecha de vencimiento, el 15 de octubre de 2008. Adujo que, Bowling Center ofreció varias garantías como colateral para asegurar el pago y cumplimiento de sus obligaciones con Santander. Según se desprende de la misma, existían los siguientes gravámenes prendarios sobre un pagaré hipotecario a favor del portador, sobre una propiedad perteneciente a los codemandados: 1) \$1,900,00.00 con interés del 1%; 2) \$1,500,000.00 con interés del 1% y 3) \$7,000,000.00 con intereses del 14% anual fijo. Además, señaló que el referido préstamo fue renovado y reestructurado en varias ocasiones, entre los años 2009 al 2018. Finalmente, arguyó que era tenedora de buena fe y poseedora mediante endoso, por causa onerosa, de los pagarés hipotecarios dados en prenda o en garantía por la parte demandada. Sostuvo que, dicha parte dejó de pagar el préstamo y consecuentemente, incumplió con sus obligaciones contractuales, por lo que, al 13 de julio de 2020, adeudaba solidariamente las siguientes cantidades: \$1,782,063.74, por el principal, \$74,341.18 por intereses acumulados, \$976,85 por cargos por demoras, \$333,698.08 por costas, gastos y honorarios de abogado. Reiteró que dichas sumas estaban vencidas, eran líquidas y exigibles.

Mediante *Orden* emitida el 1 de septiembre de 2020, el foro de instancia le anotó la rebeldía a Bowling Center y a Acosta Asociados. El 7 de septiembre de 2020 Bowling Center solicitó reconsideración, debido a que el codemandado, el señor Acosta Montano, sufría de varias condiciones médicas críticas en etapa avanzada y existían alegaciones sobre incapacidad mental. Dicha moción fue declarada Con Lugar el 8 de septiembre de 2020, mediante *Orden*, por lo que se dejó sin efecto la anotación de rebeldía en contra de ambas entidades y se concedió término para que se sugirieran candidatos para ser designados como defensores judiciales del señor Acosta Montano y de Clara Hernández Milán (en adelante, Hernández Milán).

Ulteriormente, el 13 de octubre de 2020 los codemandados Bowling Center y Acosta & Asociados presentaron *Contestación a la Demanda*. En esencia, negaron haber incumplido su obligación contractual y levantaron varias defensas afirmativas. Posteriormente, el 29 de octubre de 2020 mediante *Moción Urgente Informativa* presentada por Bowling Center y Acosta & Asociados, informaron que la señora Hernández Milán había fallecido el 21 de octubre de 2020. Simultáneamente, dicha parte presentó *Moción Sometiendo Copia de Poder Duradero y Otros*, en el cual como sugiere su título, se presentó copia del Poder Duradero del señor Acosta Montano a favor de su hijo Roger Acosta Hernández junto con una Certificación Médica de su doctor de cabecera.

El 5 de noviembre de 2020 se presentó la *Demanda Enmendada*, a los fines de incluir la Sucesión de la señora Hernández Milán, compuesta por Roger y Sandra Acosta Hernández (en adelante, hermanos Acosta Hernández). Estos presentaron *Contestación a la Demanda Enmendada* el 28 de diciembre de 2020.

Luego de varios trámites innecesarios pormenorizar, el 4 de enero de 2021, Santander presentó *Solicitud de Designación de*

Defensor Judicial. Alegó que, debido a que el señor Acosta Montano padecía de alzheimer y que su hijo Roger Acosta Hernández fue designado como su tutor mediante Poder Duradero, era necesario nombrar un defensor judicial debido a que este último fue incluido como codemandado en su capacidad personal, por ser heredero de la señora Hernández Milán.

Posteriormente, el 15 de junio de 2021 se celebró vista evidenciaría y se emitió *Resolución* en la cual esbozó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Acosta Montano es paciente del Dr. Ramírez desde el 2015.
2. El Dr. Ramírez está autorizado a ejercer la medicina en Puerto Rico al amparo de la licencia 6940.
3. Las partes estipularon las credenciales profesionales del Dr. Ramírez y su capacidad para testificar como perito. El tribunal cualificó al Dr. Ramírez como perito en medicina interna.
4. El Dr. Ramírez es el médico primario de Acosta Montano.
5. Acosta Montano actualmente padece, entre otras enfermedades, de Diabetes tipo 2 con nefropatía y enfermedad crónica renal en etapa 3 y la enfermedad de Alzheimer en etapa moderada. Acosta Montano recibe terapia farmacológica como parte de su tratamiento médico.
6. La enfermedad de Alzheimer es un tipo de demencia que afecta la memoria, el pensamiento y el comportamiento de quien la padece.
7. La etapa de la enfermedad en la que se encuentra Acosta Montano no le permite recordar y comprender las circunstancias a su alrededor, por ende, le impide formar un juicio valorativo razonable que le permita tomar decisiones conscientes en su propio bienestar.
8. El Dr. Ramírez está convencido que Acosta Montano actualmente tiene una capacidad cognoscitiva severamente disminuida. La disminución de sus capacidades cognoscitivas es permanente.
9. La condición de Acosta Montano es irreversible. No tiene expectativa de mejoría ni se anticipan alternativas médicas próximas que le permitan mejorar o recuperar su capacidad mental.

Por todo lo anterior, el foro primario concluyó que el señor Acosta Montano no estaba capacitado para defender sus derechos e intereses y que era necesario la designación de un defensor judicial, por lo que, señaló vista a esos efectos a celebrarse el 9 de agosto de 2021.

Al próximo día, Santander y Luna Commercial II LLC, (en adelante, Luna o parte recurrida) presentaron conjuntamente, *Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*. De la misma se desprende que, la deuda monetaria objeto de la *Demanda* fue vendida por Santander a Luna. Consecuentemente, solicitaron sustituir la parte al amparo de la Regla 22.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 22.3. El 7 de julio de 2021, el foro de primera instancia le concedió término a la parte demandada para que se expresara en el término de 20 días. Ulteriormente, el 7 de julio de 2021 compareció nuevamente Santander y Luna mediante *Moción Reiterando Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*, en la cual alegaron que había transcurrido el término dispuesto por el Tribunal sin que la parte se opusiera a la sustitución de parte. El mismo día, mediante *Orden*, el Tribunal declaró Con Lugar la sustitución de parte.

El 16 de julio de 2021, Luna presentó *Moción Informativa Sobre Toma de Deposición*, en la cual arguyó que la parte demandada no compareció a la deposición pautada para el 15 del mismo mes. Por su parte, Bowling Center y Acosta & Asociados, presentaron en igual fecha, *Moción en Replica a Moción Informativa de la Parte Demandante*, en la cual alegaron lo siguiente:

1. Antes de la vista sobre defensor judicial, la parte demandada había enviado a la parte demandante una citación sobre toma de deposición para el día de ayer, 15 de julio de 2021.
2. En la pasada vista del 15 de junio de 2021 este Honorable Tribunal determinó que procedía la designación de un defensor judicial para el señor

Secundino Acosta. Dicha vista se señaló para el 9 de agosto de 2021.

3. Por consiguiente, sería contrario a derecho hacer una deposición sin la comparecencia del defensor judicial del señor Secundino Acosta, quien se determinó que no tenía capacidad para entender y participar en los procedimientos judiciales.

4. Bajo ningún concepto estamos renunciando a la toma de deposición[,] pero la misma debe ser coordinada con el defensor judicial del señor Acosta que se designe el 9 de agosto de 2021.

5. Esta parte nunca confirmó la d[e]posición porque según los resultados de la pasada vista es imperativo y conforme a derecho que se espere la designación del defensor judicial del Sr. Secundino Acosta.

Así las cosas, el 28 de septiembre de 2021 el Tribunal llevó a cabo una vista en la cual, seleccionó en corte abierta al licenciado Jesús Miguel Jiménez González Rubio como defensor judicial del señor Acosta Montalvo (en adelante, Lcdo. Jiménez González o defensor judicial). Dicha designación fue consignada en *Resolución y Orden Designando Defensor Judicial* emitida al día siguiente a esos efectos.

El 26 de octubre de 2021, el defensor judicial en representación del señor Acosta Montano presentó *Moción en Solicitud de Orden para que la Parte Demandante Someta Toda la Información Sobre la Negociación y Compra de los Pagarés de los Cuales la Parte Demandante Solicita su Ejecución para que Don Secundino Acosta Montano Pueda Determinar S[i] Puede o no Ejercer su Derecho de Retracto de Crédito Litigioso*, a la cual se opuso Luna. La solicitud del defensor judicial del señor Acosta Montano fue denegada mediante *Orden* emitida y notificada el mismo día.

Ulteriormente, el 28 de octubre de 2021, el defensor judicial del señor Acosta Montano presentó *Contestación a la Demanda Enmendada y Reconvención*. Posteriormente, el 10 de noviembre de 2021, la misma parte solicitó reconsideración a la denegatoria del Tribunal sobre la solicitud de información para ejercer el derecho de

retracto de crédito litigioso. Esta última también fue denegada mediante *Orden* emitida el 6 de diciembre de 2021.

Aun inconforme, el defensor judicial presentó ante nos el recurso de marras y señaló los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al Declarar No Ha Lugar la Solicitud que Hiciera el Codemandado Secundino Acosta Montano para que se le Brindara Información Para Determinar si Ejercía o no el Retracto de Crédito Litigioso.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no Determinar la Procedencia del Derecho de Retracto de Crédito Litigioso Toda Vez que Luna Comercial II. LL., Adquirió el Crédito una Vez Vencido.

Por su parte, Luna presentó *Escrito de Mostración de Causa* el 28 de enero de 2022, en el cual se opuso a la expedición del recurso.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver el recurso.

II

A. *El Certiorari*

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior.² Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *Certiorari* de manera discrecional. La discreción del foro apelativo intermedio “debe responder a una forma de razonabilidad, que aplicada al discernimiento judicial, sea una conclusión justiciera y no un poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”.³ De esa manera, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. (Citas omitidas).⁴

² *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

³ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

⁴ *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, 435 (2013).

Ahora bien, dicha “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”.⁵

La precitada Regla dispone 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 de los procedimientos 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 causa 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.

Sin embargo, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”.⁶ Por lo que, de los factores mencionados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la *corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto*, para determinar si es la

⁵ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

⁶ *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005).

más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”.⁷

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso.⁸ Éste procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario.⁹ Además, como se sabe, “los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción”.¹⁰

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, 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”.¹¹

Debe quedar claro que la denegatoria a expedir, no implica la ausencia de error en el dictamen, cuya revisión se solicitó ni constituye una adjudicación en sus méritos. Por el contrario, es corolario del ejercicio de la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de primera instancia. Ahora bien, la parte afectada por la denegatoria a expedir el auto de *certiorari* podrá revisar dicha

⁷ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

⁸ *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948).

⁹ *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960).

¹⁰ *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

¹¹ *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final y esta resulte adversa para la parte.¹²

Por último, en cuanto este tema, la denegatoria de un tribunal apelativo a expedir un recurso de *certiorari* no implica que el dictamen revisado esté libre de errores o que constituya una adjudicación en los méritos.¹³

B. 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 cesionario de su crédito pagó por el mismo.¹⁴ El derogado Código Civil de Puerto Rico de 1930, aplicable al caso de marras, concedía al deudor el beneficio del retracto del crédito litigioso, al disponer en su Artículo 1425, *supra*, 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.

Conforme a lo anterior, para invocar el Art. 1425 del referido Código Civil 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.¹⁵

¹² *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 98.

¹³ *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 12 (2016).

¹⁴ Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 3950. Véase, *Consejo de Titulares v. CRUV*, 132 DPR 707, 726 (1993); *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito y Mercury, Interventor*, 72 DPR 207, 209 (1951). (Énfasis en el original). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019).

¹⁵ Véase, JL Navarro Pérez, *El retracto de créditos litigiosos*, Ed. Comares, 1989, pág. 89; G. García Cantero, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*,

De otro lado, **un crédito se considera litigioso desde la contestación a la demanda.**¹⁶ Sin embargo, como ha expresado el Tribunal Supremo de Puerto Rico en ocasiones anteriores, “[n]o basta la interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como crédito litigioso”.¹⁷

Es decir, “[e]s condición esencial para que un crédito se repute litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia del mismo crédito no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme”.¹⁸

Expuesto lo anterior, respecto a la figura de retracto de crédito litigioso, conviene señalar también que el propio Código Civil limitaba su aplicabilidad. Así, el Art. 1417a del Código Civil de Puerto, 31 LPRa sec. 3942a, establecía 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**”. (Énfasis en el original). Es decir, que **cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso.** (Énfasis nuestro).¹⁹

Además, el Art. 1427 del mismo Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3961, disponía lo siguiente: “Todo lo dispuesto en esta parte se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Lo anterior nos remite al

Tomo XIX, EDERSA, 1980, pág. 701. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

¹⁶ Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, supra. Véanse, *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 726; *Comerciantes Mayoristas v. Andon*, 83 DPR 374 (1961).

¹⁷ *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 726. Véase, además, *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, supra, pág. 209. (Énfasis nuestro). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

¹⁸ *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 712. (Énfasis en el original). (Cita omitida). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

¹⁹ *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

régimen registral inmobiliario cuando la cesión del crédito litigioso involucre un bien inmueble.²⁰

C. Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

La 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.*, dispone en su Art. 91 lo siguiente: “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, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro**”. 30 LPRA sec. 6118. (Énfasis en el original).²¹

Por otro lado, el Art. 96 de la referida ley dispone en su segundo párrafo: “En 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**”.²²

Ambas disposiciones 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. 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 se cumpla con la legislación mercantil vigente para el cobro de tales instrumentos.²³

²⁰ *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.

²¹ *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.

²² 30 LPRA sec. 6133. (Énfasis en el original). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.

²³ *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.

D. Ley de Transacciones Comerciales (LTC)

La Ley Núm. 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, se adoptó con la finalidad de simplificar, clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales, uniformar el derecho entre las diversas jurisdicciones existentes y permitir la continua expansión de las prácticas comerciales.²⁴ Así, Puerto Rico se adaptó a la celeridad del tráfico moderno y a las tendencias del Siglo XXI en aspectos de transacciones bancarias y comerciales.²⁵

Dicha Ley, en su Capítulo 2, recoge todo lo relacionado a la cesión de instrumentos negociables.²⁶ La Sec. 2-102 de la LTC define un instrumento negociable, como:

(a) [. . .] 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, si el mismo:

(1) Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;

(2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y

(3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener: [. . .]
19 LPRA sec. 504(a).

Por su parte, nuestro Máximo foro ha indicado que [l]os instrumentos negociables son documentos de crédito que incorporan el derecho a cobrar una suma de dinero, a los cuales el derecho cambiario les confiere una facilidad de circulación

²⁴ Sec. 1-102 de la LTC, 19 LPRA sec. 401. *Cruz Consulting v. El Legado, et al.*, 191 DPR 499, 508 (2014); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 802 (2010).

²⁵ Véase, Exposición de la Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, *supra*, 1995 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 1012. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.

²⁶ Véase, Sec. 2-203 de la LTC, 19 LPRA sec. 553. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.

especial.²⁷ Se caracterizan por su idoneidad para el tráfico comercial. Desde el origen de la letra de cambio hasta el pagaré moderno, el valor de los instrumentos negociables yace en su liquidez, que se debe a que el comprador de un instrumento negociable solamente necesita verificar el contenido del instrumento mismo para cerciorar la autoridad del vendedor para transferirlo sin tener que preocuparse por restricciones u obligaciones exógenas. Consecuentemente, de ordinario un comprador de un instrumento negociable no enfrentaría problema alguno si quisiera intercambiarlo por dinero en efectivo.²⁸ En vista de lo anterior, la negociabilidad es la característica medular de los instrumentos negociables y la fuente de su importancia para nuestras relaciones económicas.²⁹

Por otra parte, [u]n pagaré hipotecario es una promesa, es decir, “un compromiso escrito de dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”.³⁰ Ahora bien, el simple reconocimiento de la obligación no constituye un pagaré a menos que el deudor se comprometa a pagar la misma.³¹

Sobre lo que constituye una cesión de un instrumento negociable, el mencionado Capítulo 2 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, establece que ésta 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”.³² “Sea esta una negociación o no, confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento

²⁷ *Cruz Consulting v. El Legado et al.*, 191 DPR 499, 509-510 (2014), citando a MR Garay Aubán, *Derecho cambiario de Estados Unidos y Puerto Rico*, Ponce, Ed. Rev. Der. Pur., 1999, pág. 1.

²⁸ E. Renuart, *Uneasy Intersections: The Right to Foreclose and the U.C.C.*, 48 Wake Forest L. Rev. 1205, 1215 (2013).

²⁹ *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 297-298 (2017).

³⁰ Sec. 2-103(a)(9) de la LTC, 19 LPRA sec. 503(a)(9).

³¹ *Id. DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, *supra*.

³² Sec. 2-203 de la LTC, *supra*.

del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe ...”.³³

A modo persuasivo, conviene mencionar que en virtud de la Ley Núm. 21-2012, 2012 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 273, al Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales se le incorporó el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio de Estados Unidos sobre transacciones garantizadas.³⁴ Conforme a este Capítulo, una transacción garantizada ocurre cuando el tenedor de un instrumento negociable lo da en garantía de pago de otra transacción en la cual éste es el deudor.³⁵

Luego de las referidas enmiendas, el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, al presente, regula lo relacionado a la **venta o transferencias de pagos intangibles y pagarés**.³⁶ Los pagos intangibles son instrumentos tanto negociables como no negociables “bajo el cual la obligación principal del deudor de la cuenta es una obligación pecuniaria”.³⁷

Así, pues, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, supra. Ello, aunque el referido Capítulo excluye las transacciones sobre bienes inmuebles de la aplicación del mismo, pues “el mero

³³ *Id. DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al., supra.*

³⁴ Este Capítulo fue enmendado en 2012 por la Asamblea Legislativa para que Puerto Rico se mantenga a la vanguardia en asuntos relacionados a adelantos comerciales y tener leyes comerciales lo más uniformes posible para facilitar la expansión económica y el crecimiento comercial. Véase, Exposición de motivos de la Ley Núm. 21-2012, 2012 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 273.

³⁵ *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra*, pág. 301. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al., supra.*

³⁶ Sec. 9-109(a)(3) de la LTC, 19 LPRA sec. 2219(a)(3). En particular, la Sección 9-109(a) de la Ley de Transacciones Comerciales establece:

(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;

[. . .]

³⁷ Sec. 9-102(a) de la LTC, 19 LPRA sec. 2212(a)(61). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al., supra.*

hecho de estar garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario”.³⁸

Finalmente, cabe señalar que la Ley Núm. 21-2012 en la Sección 9-109 del Capítulo 9 contempla que lo dispuesto por el Código Civil relacionado a la “transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por este capítulo”.³⁹

Sobre lo dispuesto en la Ley de Transacciones Comerciales, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico dejó claro que “a menos que sean desplazados por disposiciones particulares de [la misma ley], los principios generales del derecho en nuestra jurisdicción aplicarán de modo supletorio”.⁴⁰ Cónsono con lo anterior, este Tribunal ha expresado en diversas ocasiones que aun cuando las disposiciones del Código Civil pudieran aplicar a una controversia particular que también esté regulada bajo la Ley de Transacciones Comerciales, éste sólo aplicará de manera supletoria, por lo que esta ley especial prevalecerá sobre el Código Civil.⁴¹

Finalmente, nuestra última instancia judicial ha reiterado que los tribunales apelativos “no debemos intervenir con las determinaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión prejuicio, parcialidad o error manifiesto”.⁴²

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

III

En el presente caso, la parte peticionaria sostiene, en esencia, que erró el foro primario al denegar aplicar el derecho de retracto de

³⁸ *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, supra, pág. 306. Véase, además, *Dávila v. Registrador*, 59 DPR 130, 134 (1941). (Énfasis en el original). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

³⁹ 19 LPRa sec. 2219(e). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

⁴⁰ Sec. 1-103 de la LTC, 19 LPRa sec. 402.

⁴¹ *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, supra; *Cruz Consulting v. El Legado et al.*, supra; *COSSEC v. González López*, supra, pág. 820. (Énfasis en el original). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, supra.

⁴² *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 25 (2005); *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579, 593 (1970). *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012).

crédito litigioso al caso de epígrafe. Adelantamos que, no le asiste la razón. Veamos.

Como mencionamos anteriormente, Santander le otorgó a la parte peticionaria un préstamo comercial mediante instrumento negociable, garantizado con varios pagarés hipotecarios endosados al portador o a su orden. En el año 2020 Santander presentó *Demanda* en contra de estos por alegado incumplimiento de contrato, ejecución de hipoteca y cobro de dinero. El 16 de junio de 2021, Santander informó que había vendido la “*deuda monetaria*” en controversia a Luna y solicitó sustitución de parte. El foro *a quo* le concedió término a los codemandados para que se expresaran, sin embargo, estos no presentaron oposición. Por lo tanto, el 7 de julio de 2021, se ordenó la sustitución de parte.

Por otro lado, es importante destacar que, debido a que existían dudas sobre la capacidad del señor Acosta Montano, el Tribunal llevó a cabo vista evidenciaria y eventualmente, lo declaró incapaz. Por ello, el 28 de septiembre de 2021 se le nombró un defensor judicial.

Ahora bien, en lo que nos concierne, el 26 de octubre de 2021, el defensor judicial le solicitó al Tribunal que le ordenara a Santander y a Luna que proveyeran información sobre la venta de la deuda para determinar si ejercía el derecho del retracto del crédito litigioso. Como dijimos, el foro primario denegó dicha moción, por lo que, la parte peticionaria acudió ante nos.

Nuestro Más Alto Foro, atendió la presente controversia en el caso de *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra. En síntesis, el referido caso explicó que, si bien el derogado Código Civil contemplaba el derecho del retracto de crédito litigioso, ello no aplica cuando trate sobre “la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su

vencimiento”.⁴³ Además, el mismo Código Civil, disponía que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entienden con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Aclaró que, cuando se constituya una hipoteca para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento.⁴⁴ Además, estableció que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.

Finalmente, concluyó “como ha quedado claramente demostrado, la Ley de Transacciones Comerciales hace que las disposiciones del Código Civil no apliquen sobre las cesiones de instrumentos negociables otorgados a su amparo.

Así las cosas, y al igual que el caso de *DLJ Mortgage v. Santiago Martínez*, supra, toda vez que el caso ante nuestra consideración trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable -entiéndase, un pagaré hipotecario- aplica la Ley de Transacciones Comerciales.⁴⁵

Por todo lo anterior, es forzoso concluir que la figura del retracto de crédito litigioso no aplica a este caso. Consecuentemente, determinamos que no se cometieron los errores señalados.

IV

Por todo lo anterior, se deniega el recurso de *Certiorari*.

Notifíquese.

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

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

⁴³ *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra a la pág. 967.

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ *Id.*