

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

TRIANGLE CAYMAN ASSET
COMPANY

Recurridos

v.

AZURE DEVELOPMENT, INC.
et al.

Peticionarios

KLCE202200269

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Fajardo

Civil Núm.:
NSCI 201500410

Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2022.

Comparece ante nos, Azure Development, Inc., Cost Control Company, Inc., Alfonso Valdés García y el Fideicomiso Alfonso Valdés (en conjunto, peticionarios o parte peticionaria) y solicitan que revoquemos la *Resolución y Orden* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI), emitida el 6 de diciembre de 2021, notificada el 7 del mismo mes y año. Mediante la misma, el foro primario declaró improcedente la aplicación de la figura de retracto del crédito litigioso del Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA Sec. 3950, conforme a lo dispuesto en la *Ley de Transacciones Comerciales* (Ley 208-1995, según enmendada), 19 LPRA Secs. 401 et.al., y lo resuelto en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

Los hechos esenciales que dieron origen al recurso de epígrafe son los siguientes:

El 9 de junio de 2015, Oriental Bank (Oriental)¹ instó una *Demanda en cobro de Dinero y ejecución de hipoteca* contra la parte peticionaria. En su escrito, alegó que el 21 de noviembre de 2003 Azure Development, Inc. (Azure) solicitó y obtuvo un préstamo con BBVAPR por la suma de \$1,725,000.00. También expuso que, en la misma fecha, Azure suscribió un pagaré hipotecario por la cantidad de \$1,750,000.00 a la orden del BBVAPR (ahora Oriental) pagadero a la presentación. Además, adujo que Azure otorgó una Escritura de Hipoteca mediante la cual, se constituyeron hipotecas sobre dos (2) propiedades para garantizar el pagaré hipotecario.

Asimismo, Oriental arguyó que luego de varias negociaciones entre las partes, el contrato original sufrió enmiendas, entre ellas que: (1) se incluyeron como garantizadores al señor Alfonso Valdés García, Cost Control Company y al Fideicomiso Valdés-Acevedo; y (2) que estos últimos se obligaron a garantizar solidariamente todas las deudas pasadas, presentes y futuras de Azure con Oriental. Otro asunto que estipularon las partes, según Oriental, fue que, para el 16 de enero de 2014, Azure adeudaba \$1,175,000.00 de principal más intereses y que la fecha de vencimiento era el 31 de diciembre de 2014. Igualmente, Oriental adujo que el préstamo venció sin que los peticionarios pagaran la totalidad de lo adeudado y, por ende, la deuda estaba líquida, vencida y exigible. Así las cosas, Oriental le solicitó al TPI que declarara Ha Lugar la *Demanda en Cobro de Dinero* y la ejecución de hipoteca, y que ordenara el pago solidario y mancomunado de todas las cantidades adeudadas.

¹ Según surge de la *Demanda*, el 18 de diciembre de 2012, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico (BBVAPR) se fusionó con Oriental y este último adquirió todos los derechos y obligaciones del BBVAPR. Por ello, Oriental fue quien presentó la demanda que dio inicio al caso de epígrafe.

El 2 de septiembre de 2015, los peticionarios presentaron sus respectivas contestaciones a la *Demanda*. El 28 de septiembre de 2015, Triangle Cayman Asset Company (*Triangle* o recurrido) adquirió de Oriental las acreencias e instrumentos negociables objetos del caso de epígrafe.² En respuesta, los peticionarios instaron una *Moción Informativa sobre Cesión de Crédito Litigioso, Derecho de Retracto y Solicitud de Orden*. En esencia, solicitaron al TPI que ordenara a Oriental a divulgar toda la información relacionada a la transacción de la venta del crédito litigioso, que incluía el precio por el cual *Triangle* adquirió el préstamo y de esta manera poder ejercer su derecho de retracto del crédito litigioso, al amparo del Artículo 1425 del antiguo Código Civil de Puerto Rico.

Luego de presentados múltiples escritos, el 13 de noviembre de 2015, mediante una *Moción informativa sobre notificación de información de precio a la parte demandada*, el recurrido expuso que informó el precio de venta del crédito a los peticionarios y reiteró que el término de caducidad para remitir el pago era de nueve (9) días, Añadió que se reservaba su derecho de objetar cualquier reembolso realizado luego del 22 de noviembre de 2015.

Por su parte, el 1 de diciembre de 2015, los peticionarios incoaron un escrito en el cual le solicitaron al TPI que les concediera poder exigir que se produjera toda la información pertinente para verificar la certeza del pago por el crédito litigioso antes de ser obligados a efectuar el pago correspondiente. Por ende, los peticionarios cuestionaron la información de precio divulgada por el recurrido. En cuanto a este asunto, el TPI ordenó que *Triangle* tenía que poner a disposición de los peticionarios todos los documentos acreditativos al precio de los créditos objetos del caso.

² Según surge del expediente, el 12 de noviembre de 2015, mediante *Moción*, el recurrido sometió copia de Pagaré endosado a su favor. En consecuencia, el TPI sustituyó a Oriental y permitió la incorporación de *Triangle* al pleito como nueva parte demandante.

Tras varios incidentes procesales, los cuales incluían el trámite de un recurso de *certiorari* (KLCE201600755) ante este Foro, el 22 de agosto de 2016, un Panel Hermano confirmó las órdenes del TPI para la producción de documentos sobre la deuda. Ello, pues existía controversia en cuanto al pago al acreedor en la venta del crédito litigioso.

Más tarde, las partes de epígrafe presentaron una *Moción Conjunta solicitando adjudicación por el expediente sin necesidad de vista argumentativa*, en la cual *Triangle* sostuvo que los peticionarios carecían del derecho a invocar la defensa de retracto del crédito litigioso conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico y de la defensa de caducidad, entre otras. Por su parte, los peticionarios indicaron que el recurrido estaba impedido de traer dicha jurisprudencia, toda vez que se amparó en que la figura de retracto del crédito litigioso aplicaba al caso de autos. También, por haber alegado que la única controversia existente era el precio pagado. Por lo tanto, solicitaron al TPI que resolviera conforme al expediente judicial, sin la necesidad de celebrar una vista argumentativa.

Llegado a este punto, el 6 de diciembre de 2021, el TPI emitió *Resolución y Orden*, que dio origen a esta *Petición de Certiorari*. En síntesis, el TPI resolvió que era improcedente la aplicación de la figura del crédito litigioso del Artículo 1425 del antiguo Código Civil, a tenor con la *Ley de Transacciones Comerciales*, supra, y lo resuelto por el Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra. El TPI aplicó dicha normativa al caso de epígrafe, bajo el fundamento de que lo que se le vendió o cedió a *Triangle* fue un instrumento negociable, al cual no le aplicaba la figura del retracto, bajo la *Ley de Transacciones Comerciales*, supra. Por lo tanto, concluyó que, al no existir elementos diferenciadores en el pleito y

lo resuelto por el Tribunal Supremo, procedía la aplicación de dicho precedente.

Insatisfechos, los peticionarios comparecen ante nos mediante una *Petición de Certiorari*, y alegan que el foro primario cometió los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE ES IMPROCEDENTE LA APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL RETRACTO DEL CR[É]DITO LITIGIOSO DEL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO A ESTE CASO, A PESAR DE QUE LA PARTE RECURRIDA SE ALLANÓ A LA APLICABILIDAD DE LA FIGURA LO CUAL QUEDÓ CONFIRMADO CON EL HECHO INDISPUTADO DE QUE CAYMAN COMPARECIÓ ANTE EL TPI Y ANTE ESTE TRIBUNAL APELATIVO A SOLICITAR REMEDIOS A SU FAVOR BASADOS EN LA APLICABILIDAD DE LA FIGURA.

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE ES IMPROCEDENTE LA APLICACIÓN DE LA FIGURA DEL RETRACTO DEL CR[É]DITO LITIGIOSO DEL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, A PESAR DE QUE TANTO EL TPI, COMO ESTE FORO APELATIVO, HABÍAN RESUELTO QUE LO QUE ESTABA EN CONTROVERSIA ERA DETERMINAR EL PRECIO VERDADERAMENTE PAGADO POR EL CR[É]DITO LITIGIOSO ADQUIRIDO.

ERRÓ EL TPI AL EMITIR UNA RESOLUCIÓN EN ABSTRACCIÓN DE LAS CONSTANCIAS DE LOS AUTOS DEL CASO, VIOLENTANDO ASÍ EL DEBIDO PROCESO DE LEY DE ESTA PARTE.

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE APLICA A NUESTRO CASO LO DISPUESTO EN DLJ MORTGAGE CAPITAL, INC. [V.] [SLG SANTIAGO-ORTIZ] 202 DPR 950 (2019), A PESAR DE SER NUESTRO CASO CLARAMENTE DISTINGUIBLE DE AQUEL.

El 4 de abril de 2022, los recurridos presentaron su *Oposición a Expedición de Petición de Certiorari*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

El recurso de *certiorari* es el mecanismo procesal idóneo para que un tribunal de superior jerarquía pueda enmendar los errores que cometa el foro primario, ya sean procesales o sustantivos. *León v. Rest. El Tropical*, 154 DPR 249 (2001). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, dispone taxativamente

los asuntos que podemos atender mediante el referido recurso. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478 (2019).³

Sin embargo, distinto al recurso de apelación, la expedición del auto de *certiorari* está sujeta a la discreción del foro revisor. La discreción consiste en una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ahora bien, no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005).

Así, para que este Foro pueda ejercer con medida la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos, una petición de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones enumera los criterios que viabilizan dicho ejercicio. En particular, la referida Regla dispone lo siguiente:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

³ El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

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

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

B.

De otra parte, el retracto del 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, así como las costas y los intereses. Art. 1425 del Código Civil, supra; *Consejo de Titulares v. CRUV*, 132 DPR 707, 726 (1993); *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la págs. 958-959.

El Art. 1425 del Código Civil⁴ regula el retracto de crédito litigioso del siguiente modo:

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.

31 LPRA sec. 3950.

Se define el crédito litigioso como aquel sobre el cual se ha entablado un pleito judicial, que no puede tener realidad sin que exista una sentencia que lo exprese. J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed. rev., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 254.

En *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expuso que se considera como litigioso,

⁴ Los hechos del caso de autos surgen durante la vigencia del Código Civil anterior. Su equivalencia es el Artículo 1220 del Código Civil 2020, 31 LPRA sec. 9581; que establece:

Si se cede un crédito litigioso, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el reembolso al cesionario de lo que este haya pagado, de las costas ocasionadas y de los intereses del pago desde el día cuando se hizo. Se tiene por litigioso un crédito desde el momento cuando se contesta la demanda. El deudor puede invocar su derecho dentro del término de caducidad de 30 días, contados desde que el cesionario le reclama el pago.

[A]quel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, o sea aquél que está en duda y se disputa, aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se reputa litigioso, el que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme.

Para poder ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso regulado en el Artículo 1425 del Código Civil, supra, es necesario que concurren dos condiciones: 1) la existencia de un crédito que se encuentre en litigio; y 2) que este crédito haya sido cedido. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 960.

Una vez se cumplen las dos (2) condiciones antes mencionadas, el plazo para que el deudor ejercite el retracto del crédito litigioso es de nueve (9) días contados desde que el cesionario le reclame el pago.⁵ *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, a la pág. 727. Dicho término es de caducidad, improrrogable e ininterrumpible. Íd. No es defensa de que, por falta de fijarse precio a la cesión, no se pueda ejercer el derecho de retracto de los referidos créditos litigiosos. *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 67 (1967).

C.

Por su parte, la *Ley de Transacciones Comerciales* dispone que un instrumento negociable se define 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, 19 LPRA sec. 504 (a). Específicamente, el Tribunal Supremo, citando la referida *Ley* señaló que el pagaré hipotecario se describe como una promesa, es decir, “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. Íd, sec. 2-103; *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 963.

⁵ Bajo el Código Civil vigente, este término es de 30 días contados desde que el cesionario le reclame el pago al deudor.

El Tribunal Supremo determinó que “*la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada*”. Íd, a la pág. 965. El Capítulo 9 de dicha Ley rige todo lo relacionado con las transacciones garantizadas. Las disposiciones de dicho Capítulo no aplican a la cesión de cuentas, al papel financiero, a los pagos intangibles⁶ (pagarés hipotecarios) para propósitos de cobro solamente. Por lo cual, en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, el Tribunal Supremo determinó que el tipo de cesión a la que se refieren estas disposiciones es a una asignación del instrumento a un agente de cobro, a quien no le pertenece la titularidad de éste para cobrarle al deudor.

Igualmente, en la sec. 9-109 (e) de la *Ley de Transacciones Comerciales*, supra, se dispone que “las 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”. 19 LPR Sec.2219.

III.

En el presente recurso, los peticionarios objetan una determinación, por medio de la cual el TPI resolvió que el precedente establecido en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, tornó académica la controversia sobre el ejercicio del retracto del crédito litigioso en el caso de epígrafe. Argumentan que el TPI erró al aplicar dicho precedente pues, se distingue de los hechos ocurridos en el caso de epígrafe. Exponen que hubo una estipulación y

⁶ En *DLJ Mortgage*, supra, nuestro más alto foro, citando la *Ley de Transacciones Comerciales*, definió el término pagos intangibles como:

Los pagos intangibles son instrumentos, negociables o no negociables, “bajo [los cuales] la obligación principal del deudor de la cuenta es una obligación pecuniaria”.

Así pues, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la *Ley de Transacciones Comerciales*. Íd, a las págs. 964-965.

allanamiento de las partes sobre la aplicabilidad de la figura de retracto del crédito litigioso.

Por otro lado, los recurridos plantean que bajo la doctrina de *stare decisis*, el TPI estaba obligado a aplicar el precedente en cuestión, pues atiende puntualmente la controversia trabada entre las partes y, al aplicarlo, pone fin a toda disputa con respecto al retracto de crédito litigioso. Por igual, alegan que nunca hubo una estipulación entre las partes y que *Triangle* no ha pactado la aplicabilidad del retracto.

A poco examinar la *Petición de Certiorari*, y el pronunciamiento sujeto a revisión, no atisbamos error en la determinación del TPI. Resulta evidente que la determinación está fundamentada en la doctrina vigente. Ello pues, correspondía aplicar el precedente establecido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. En el caso ante nuestra consideración, el retracto del crédito litigioso versa sobre un pagaré hipotecario, el cual conforme a la *Ley de Transacciones Comerciales* y lo resuelto en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, no le son de aplicación las disposiciones del Código Civil sobre dicha figura jurídica. A su vez, el TPI concluyó en su dictamen que no hubo una estipulación conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y determinó que:

Evaluado el récord y las posiciones de las partes, no surgen los hechos acreditativos de una estipulación tal cual propone la parte demandada. El reconocimiento de un derecho mediante estipulación requiere ponerle fin a un incidente y ello no ha ocurrido en este caso porque, precisamente, *Triangle* no pactó la aplicabilidad del retracto. [...].⁷

En suma, entendemos que el TPI no erró, ni abusó de su discreción en su determinación. No obstante, señalamos que nada impide que los peticionarios puedan recurrir nuevamente, de entenderlo necesario, una vez el foro primario resuelva el caso en los

⁷ Apéndice del recurso de *certiorari*, Anejo 69, págs. 1120-1121.

méritos. Ante las disposiciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos expedir el auto de *certiorari* solicitado por los peticionarios.

IV.

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

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