

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO, AIBONITO, Y UTUADO  
Panel XII**

**BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO  
Demandante; PR ASSET  
PORTFOLIO 2013-  
INTERNATIONAL, LLC.  
Demandante-Peticionario**

v.

**B. SOTO INVESTMENT,  
INC.; BS GENERAL  
CONSTRUCTION, INC.;;  
BALTAZAR SOTO RUIZ,  
su esposa NELSA  
HAYDEE ACABA RAÍCES  
y la SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS  
Demandados-Recurridos**

**KLCE201501482**

**CERTIORARI**  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Utuado

Caso Núm.:  
L AC2011-0046

Sobre:  
Incumplimiento de  
contrato, cobro de  
dinero, ejecución  
de garantía  
prendaria y  
ejecución de  
hipoteca sobre  
bienes inmuebles

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Grana Martínez y la Jueza Vicenty Nazario

**Vicenty Nazario, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 18 de diciembre de 2015.

En el presente recurso, PR Asset Portfolio 2013-1 International LLC. (PRAPI o parte recurrente) solicita la revocación de la resolución emitida el 24 de agosto de 2015, notificada el 3 de septiembre de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Utuado, (T.P.I., Foro Primario o Foro de Instancia). Mediante dicho dictamen, el TPI resolvió a favor la solicitud de B. Soto Investment, Inc.; BS General Construction, Inc.; Baltazar Soto Ruiz, su esposa Nelsa Haydee Acaba Raíces y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, B. Soto o parte recurrida) sobre la aplicación del Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 31 L.P.R.A sec. 3950 (2007).

Examinada la petición y por los fundamentos que expresamos a continuación, se expide el auto de *certiorari* presentado y se confirma la Resolución recurrida.

I.

Conforme surge del expediente ante nuestra consideración los hechos e incidentes procesales esenciales y pertinentes que debemos tomar en cuenta para disponer del recurso se detallan a continuación.

El señor Baltazar Soto Ruiz y su esposa Nelsa Haydee Acaba Raíces se dedican a actividades de desarrollo de terrenos y construcción, a través de varias corporaciones como lo son, B.Soto Investment, Inc. (B.Soto) y BS General Construction, Inc. La parte recurrida realizó varios préstamos con Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) para financiar la primera fase de un proyecto residencial ubicado en Camuy. Para asegurar el pago de la deuda con el banco, la parte recurrida le entregó un primer pagaré al BPPR garantizado sobre una propiedad ubicada en Camuy. Esta primera fase del proyecto se completó, por lo que, la parte recurrida realizó un segundo préstamo con BPPR con el fin de financiar la segunda fase del proyecto. Para este segundo préstamo, la parte recurrida firmó un segundo pagaré con dicho Banco, garantizado con una nueva hipoteca.

B. Soto logró vender las propiedades construidas en la primera fase del proyecto y al efectuar un pago al banco, solicitó que se le acreditara dicho pago al primer préstamo otorgado, con el objetivo de pagar el mismo. Sin embargo, el BPPR aplicó el pago realizado por la parte recurrida a ambos préstamos. Posteriormente, el banco concedió tres préstamos adicionales a las corporaciones de los esposos Soto Ruiz y Acaba Raíces, sin embargo la parte recurrida dejó de pagar sus obligaciones por varios desacuerdos con el BPPR.

A raíz de ello, el día 30 de septiembre de 2011, BPPR presentó ante el TPI una demanda contra la parte recurrida. Esta demanda fue instada por cobro de dinero y ejecución de hipoteca y otras garantías que

envuelven los cinco préstamos concedidos a los esposos Soto Ruiz y Acaba Raíces y a sus empresas. La parte recurrida<sup>2</sup> contestó la demanda negando la existencia de las deudas y alegando que se habían hecho los pagos correspondientes al primer préstamo pero que el banco decidió aplicarlos tanto al primer como al segundo préstamo otorgado. Además la parte recurrida presentó una reconvención en daños y perjuicios contra BPPR.<sup>3</sup>

Así el trámite, el día 1 de mayo de 2013, BPPR presentó una *Moción Informativa* ante el foro primario, donde informó que vendió a un tercero tres de los cinco préstamos objeto del pleito y de la reconvención. Por ello la parte recurrida solicitó la comparecencia de este tercero por ser parte indispensable en el pleito y reclamó las disposiciones del Art. 1425 del Código Civil.<sup>4</sup> Tres días después, el día 20 de junio de 2013, BPPR informó que PRAPI, fue quien adquirió los créditos objeto de la controversia ante nosotros.

No es hasta el 19 de septiembre de 2013, que compareció por primera vez PRAPI mediante *Moción Sobre Sustitución de Parte Demandante por Cesión de Interés, Sobre Representación Legal y Solicitud de Conversión de Vista*. En dicha moción, la parte recurrente informó que BPPR le cedió su interés como acreedor de las facilidades de crédito objeto de cobro en la demanda<sup>5</sup> y solicitó su sustitución como demandante.

A los siete (7) días de presentada la moción de sustitución, el 26 de septiembre de 2013, B. Soto envió una carta a PRAPI, informándole su intención de ejercer su derecho de retracto de crédito litigioso, a tenor

---

<sup>2</sup> El día 9 de mayo 2012, la Sra. Acaba Raíces por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con Baltazar Soto Ruiz contestó la demanda y el 6 de junio de 2012, los demás demandados presentaron su contestación.

<sup>3</sup> En la misma alegó que el BPPR actuó torticeramente al no aplicar los pagos por la venta de la primera fase del proyecto a la liquidación del primer préstamo de B. Soto, a pesar de que así fue solicitado. El BPPR se opuso a la reconvención alegando que aplicó los pagos conforme a los Contratos de Préstamos suscritos entre las partes.

<sup>4</sup> 31 LPRA sec. 3950. "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."

<sup>5</sup> Con la excepción de dos préstamos que aún le pertenecen a BPPR y que no son objeto de controversia en este certiorari.

con el Art. 1425 del Código Civil, supra. En dicha carta se le indicó a la parte recurrente que por realizar su primera gestión de cobro sobre los créditos adquiridos el 19 de septiembre de 2013, éstos estaban en tiempo para ejercer su derecho a retracto. En dicha carta la parte recurrida no solicitó que se le informara el precio que PRAPI, le pagó a BPPR para adquirir los créditos.

Al día siguiente, la parte recurrida presentó ante el foro de instancia una *Moción solicitando la aplicación del Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico*. En dicha moción alegó que los créditos objeto de la demanda son unos créditos litigiosos y que era su interés extinguir los créditos para reembolsarle al cesionario el precio de lo que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que fueron satisfecho. La parte recurrida también indicó que por ser el 19 de septiembre de 2013 la primera vez en que el recurrente reclamó el pago se debía entender que ejerció a tiempo su derecho a retracto. Del mismo modo, alegó que correspondía proceder con un descubrimiento de prueba para extinguir el crédito litigioso.<sup>6</sup> La parte recurrente se opuso por entender que el derecho a retracto caducó porque B. Soto nunca solicitó el precio de adquisición dentro del período de caducidad de nueve días (9) al que se refiere el Artículo 1425 del Código Civil, supra.<sup>7</sup>

A tenor con los hechos antes expuestos, el día 24 de agosto de 2015 el TPI dictó una resolución notificada el 3 de septiembre siguiente, en la cual declaró Ha Lugar la *Moción solicitando la aplicación del Art. 1425*<sup>8</sup> presentada por B. Soto. Esto por entender que los recurridos ejercieron oportunamente su derecho a retracto ya que el término de nueve (9) días comenzó a decursar a partir del momento en que PRAPI presentó la moción de sustitución reclamando el pago de la deuda el día 19 de septiembre de 2013.

<sup>6</sup> Apéndice recurso, págs. 448-450

<sup>7</sup> Del expediente no surge el precio que el cesionario le pagó al cedente para adquirir los créditos en controversia.

<sup>8</sup> Apéndice recurso, pág. 1053.

Inconforme con esta determinación, el día 1 de octubre de 2015, PRAPI presentó el recurso de certiorari que resolvemos en el día de hoy y señaló el siguiente error:

- a. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver que la recurrida ejerció correctamente el derecho a retracto. No obstante, contrario a lo resuelto por el Tribunal a quo, el derecho a retracto de la parte recurrida, caducó pues no solicitó a PRAPI el precio de adquisición dentro del período de caducidad de nueve días al que se refiere el Artículo 1425 del Código civil de Puerto Rico.

Por otro lado, B. Soto oportunamente presentó una Oposición a la Expedición del Certiorari el día 31 de octubre de 2015, en donde argumentó que el error señalado por el recurrente es idéntico al error resuelto en el caso KCLE 2014-1342,<sup>9</sup> en donde un panel hermano de este foro intermedio denegó<sup>10</sup> la expedición del certiorari solicitado. En la alternativa, arguyó que la recurrida ejerció correctamente su derecho a retracto ya que lo ejerció dentro de los nueve (9) días en que el recurrente compareció y reclamó por primera vez el pago de la deuda.

Habida cuenta de los hechos pertinentes en este caso, y con el beneficio de la comparecencia de las partes pasamos a exponer el derecho que gobierna la controversia planteada.

## II.

### A. ***La petición de certiorari***

Todo recurso de *certiorari* presentado ante nosotros debe ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1. Dicha Regla fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este Tribunal en la revisión

---

<sup>9</sup> A raíz de una solicitud de sentencia sumaria del Banco Popular y de PRAPI, el 23 de mayo de 2014, el TPI emitió la resolución denegando la misma. El Tribunal determinó que el crédito cedido a PRAPI era un crédito litigioso para fines del Artículo 1425, pero entendió que existía controversia de hecho en torno a si el retracto había sido invocado de manera oportuna por los recurridos. El Tribunal también concluyó que existía controversia en torno a si el BPPR había aplicado correctamente los pagos realizados por los recurridos, lo que afectaba el balance de la deuda reclamada y su exigibilidad. Ambos solicitaron reconsideración y el 9 de septiembre de 2014, el TPI denegó las mociones de reconsideración presentadas. Insatisfechos, PRAPI y el BPPR comparecieron ante este Tribunal.

<sup>10</sup> La denegatoria del Tribunal de Apelaciones a expedir un auto de certiorari, 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 instancia. Ahora bien, la parte afectada por la denegatoria a expedir el auto de certiorari, podrá revisar dicha determinación cuando el Tribunal de Primera Instancia dicte sentencia final, y ésta resulta adversa para la parte, quien aún estima importante revisar la misma por entender que ha afectado la decisión del caso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 97 (2008)

de órdenes y resoluciones dictadas por los Tribunales de Primera Instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. Posterior a su aprobación, fue enmendada nuevamente por la Ley Núm. 177-2010, y dispone como sigue:

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

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

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. (Énfasis nuestro).

Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, es menester evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 D.P.R. 834, 837 (1999). Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirija. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra*; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580 (2011). A estos efectos, la Regla

40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional *certiorari*. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra*. Dicha Regla establece lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 97 (2008).

### **B. Cesión de Crédito**

La cesión de crédito se puede describir como un negocio jurídico celebrado entre un acreedor (conocido como el cedente) con otra persona (conocido como el cesionario). En dicho negocio el cedente le transmite al cesionario el derecho del crédito cedido. *IBEC v. Banco Comercial*,

117 D.P.R. 371 (1986). Véase también; L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. I, pág. 789. *Ibid.*, pág. 376.

Una vez el crédito se transmite válidamente a otra persona "[e]l cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a partir de la transmisión del crédito." *IBEC v. Banco Comercial*, supra. La cesión incluye la transferencia de todos los derechos, incluyendo los accesorios.<sup>11</sup> Esta figura permite la circulación de los créditos en el comercio siendo así de gran utilidad en el sistema bancario. *Íd.* Véase también; Díez-Picazo, op. cit., pág. 789. Para que la cesión de un crédito sea válido es "indispensable que sea un crédito existente que tenga su origen en una obligación que sea válida y eficaz." *IBEC v. Banco Comercial*, supra, págs. 376-377 (1986). Véase también; Díez-Picazo, op. cit., pág. 791.

Sin embargo, el deudor que ignore la cesión está "cobijado por la protección de la ley puesto que quedará liberado si, desconociendo la cesión, satisface la deuda al acreedor original."<sup>12</sup> *Consejo de Titulares del Condominio Orquídeas .v C.R.U.V.* , 132 D.P.R. 707 (1993). Es por eso, que resulta vital que a la fecha de la cesión esto conste de manera auténtico y que se le notifique al deudor de la cesión de créditos. Una vez se le notifique al deudor de la cesión, la deuda sólo podrá extinguirse mediante el pago al cesionario. Por otro lado, "[e]l cambio de acreedor no empeora la situación del deudor y no lo priva de las reclamaciones que tenía frente al cedente a menos que éste haya consentido." *IBEC v. Banco Comercial*, supra, pág. 377.

En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce "la transmisibilidad de todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación." *Consejo de Titulares del Condominio Orquídeas v. C.R.U.V.*, supra. Asimismo, nuestro Código Civil reconoce este hecho al disponer lo siguiente: "Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con

<sup>11</sup> Artículo 1418 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3943

<sup>12</sup> Artículo 1417 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3942

sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario."<sup>13</sup> Entre estos derechos adquiridos mediante una obligación están incluidos los derechos de crédito.

De lo anterior se desprende que la transmisión de créditos y demás derechos incorporales están regulados por el Código Civil. Entre las normas reguladas por dicho Código y referentes a la transmisión de créditos se encuentran las normas que regulan la cesión de un crédito una vez se ha iniciado una acción de cobro.<sup>14</sup> *Íd.*

### **C. La Cesión de Crédito Litigioso**

Sabido es que el derecho de crédito no es uno personalísimo, por lo cual, una persona puede válidamente ceder un crédito litigioso. *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 D.P.R. 28 (1967). Se entiende litigioso un crédito desde el momento en que se contesta la demanda relativa al mismo.<sup>15</sup> Por lo cual, la interposición de la demanda no es suficiente para que se trate de un crédito litigioso sino que es necesario la contestación a la misma. *Íd.* Se reputa como litigioso aquel 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. *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951), *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra. Por lo tanto, para que un crédito se repute litigioso es indispensable 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". *Íd.*

Como se mencionó anteriormente, los derechos de créditos son transmisibles. Por lo cual, el crédito litigioso se puede ceder. No obstante, el deudor tiene derecho, una vez se cede el crédito litigioso, a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que este realmente pago, las costas y los intereses. Es así que "[l]a doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la

<sup>13</sup> Artículo 1065 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3026

<sup>14</sup> Artículo 1416 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3941

<sup>15</sup> Artículo 1425 del Código Civil, supra.

denomina retracto litigioso por tratarse de un retracto en favor del deudor cedido.” *Consejo de Titulares del Condominio Orquídeas v. C.R.U.V.*, supra.

El derecho a retracto de un crédito litigioso tiene que ejercerse dentro de un término de nueve (9) días. Este plazo comienza a correr desde el momento en que el cesionario le reclame al deudor el pago de la misma, dicha reclamación puede ocurrir a través de la presentación de una moción de sustitución. Es importante señalar que el término para ejercer el derecho a retracto de un crédito litigioso es un término de caducidad, a saber, es un término fatal, improrrogable que no puede sufrir interrupción. *Pereira v. I.B.E.C.*, supra. La facultad de ejercer el retracto de un crédito litigioso lo concede nuestro Código Civil al disponer 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 este fue satisfecho.

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

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días contados desde que el cesionario le reclame el pago.<sup>16</sup>

De lo anterior se desprende que para que un deudor pueda ejercer efectivamente su derecho a retracto es necesario: (1) Que exista un crédito litigioso, (2) Que dicho crédito se haya cedido, (3) Que la cesión del crédito y el litigio ocurran simultáneamente y, (4) Que se reclame el derecho a retracto dentro de los nueve días desde que el cesionario reclame el pago.

Por otro lado, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que el hecho de que el deudor desconozca el precio que el cesionario le pagó al cedente por los créditos no impide que el deudor reclame su derecho a retracto. Pues “[c]arece de mérito la defensa de que *por falta de fijarse precio a la cesión ( . . . ) no pudo ejercer su derecho de retracto* de los

---

<sup>16</sup> *Íd.*

referidos créditos litigiosos, de acuerdo con el Art. 1425 del Código Civil ( . . . ) . (Énfasis suplido). Es así que se le impone al deudor la obligación de levantar su derecho a retracto desde el momento en que el cesionario reclame el pago por primera vez, esto independientemente de su desconocimiento sobre el precio pagado para adquirir los créditos. De lo contrario, el deudor renunciará su derecho a retracto.

Entre los objetivos que tiene el derecho de retracto de un crédito litigioso se encuentra el eludir que un deudor se vea en la posición de pagar más de lo que cobró el acreedor en la venta del crédito. Asimismo, dicho derecho tiene como objetivo el promover que un litigio termine rápidamente. Pues una vez el deudor adquiere la deuda mediante retracto, se extingue aquélla y concluye el litigio. *J. Trías Monge, El envejecimiento de los Códigos: El caso del retracto de crédito litigioso*, 64 Rev. Jur. U.P.R. 449, 452 (1995).

Para poder instar las disposiciones del Art. 1425 del Código Civil, *supra*, es indispensable que se esté dilucidando un caso que trate sobre un crédito litigioso. Pues si ya se dictó sentencia en un pleito instado por el acreedor, el crédito no es uno litigioso, a pesar de que sea necesario un litigio adicional para su cobro. *Íd.* Para poder ejercer exitosamente el derecho a retracto es, por lo tanto, necesario que el crédito esté en litigio. *Cámara Insular v. Anadón*, 83 D.P.R. 374 (1961). Del mismo modo, debe ocurrir simultáneamente la cesión del crédito con el litigio para que se pueda invocar el derecho a retracto a tenor con el Art. 1425 del Código Civil, *supra*. *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, *supra*, pág. 209. De lo contrario, no tiene cabida la reclamación del derecho a retracto.

### III.

Conforme el marco jurídico antes expuesto, procedemos a resolver la controversia trabada ante nuestra consideración.

De los hechos surge, que la parte recurrida adquirió de BPPR cinco (5) préstamos. Sin embargo, B. Soto dejó de cumplir con sus obligaciones por lo que BPPR instó demanda contra éste el día 30 de

septiembre de 2011 por cobro de dinero, ejecución de hipoteca y otras garantías que envuelven los cinco (5) préstamos antes mencionados. La parte recurrida contestó la demanda y negó las deudas, convirtiéndose así los créditos en unos litigiosos. Durante el litigio, antes de dictarse sentencia resolviendo el asunto, BPPR le cedió tres (3) de los cinco (5) créditos a la parte aquí recurrente, PRAPI. Como puede verse, la cesión de crédito y el litigio ocurrieron de manera simultánea, a saber, se cedieron los créditos en pleno litigio de los mismos. De manera que nos resta por determinar si el derecho a retracto se reclamó dentro del término de nueve (9) días o si el mismo caducó.

Como fue mencionado anteriormente, el 19 de septiembre de 2013, PRAPI compareció por primera vez como cesionario ante el TPI reclamando la deuda. A los siete (7) días, la parte recurrida presentó moción ante el foro de instancia para solicitar su derecho a retracto a tenor con el Art. 1425 del Código Civil, supra. En el caso de autos el término para poder ejercer el derecho de retracto comenzó a decursar a partir del momento en que la parte recurrente presentó la moción de sustitución reclamando el pago de la deuda. El foro primario actuó correctamente. Ya que la parte recurrida tenía nueve (9) días, contados a partir del 19 de septiembre de 2015, al reclamar su derecho de retracto a los siete (7) días, el 27 de septiembre siguiente, ejerció su derecho oportunamente.

De otra parte, la parte recurrente alega que el derecho a retracto de la parte recurrida caducó porque ésta nunca solicitó el precio de adquisición dentro del período de nueve (9) días. No le asiste razón. Nuestro más Alta Curia ha establecido que el desconocimiento del precio de la cesión no es impedimento para levantar el derecho a retracto. Es por eso que, independientemente de si se conoce o no el precio de la cesión, el deudor debe levantar su derecho a retracto dentro de los noventa (9) días desde que se reclama la deuda, de lo contrario lo renunciará.

De lo anterior se desprende que el conocimiento del precio de la cesión no es requisito para levantar el derecho a retracto y no es necesario solicitar el mismo una vez se presenta una moción solicitando la aplicación del Art. 1425 del Código Civil. No podemos perder de perspectiva que dicho artículo tiene como objetivo evitar que el deudor tenga que pagar un precio mayor al que fue pagado por el cesionario. Por lo cual, dicho artículo busca favorecer al deudor siempre que se cumpla con los requisitos del artículo 1425, según surgió en el caso de autos.

De esa manera, se evita imponerle requisitos adicionales al deudor para poder ejercer su derecho de retracto de un crédito litigioso. Además, el tratar de imponer como requisito para ejercer el derecho al retracto tener el conocimiento de cuánto fue el precio pagado podría hacer inoperante el ejercicio del derecho ante un término tan corto de 9 días para, no sólo realizar las gestiones de conocer la cuantía pagada, sino el de poder ejercitar el derecho. No podemos olvidar que por ser el término, uno de caducidad, el mismo no puede ser prorrogado o interrumpido.

Es por ello que determinamos que en el caso que nos ocupa, existió una cesión de créditos litigiosos entre la parte recurrente y BPPR. A su vez, la parte recurrida ejerció su derecho de retracto a los siete (7) días de reclamarse por primera vez la deuda por parte de PRAPI. A pesar de que la parte recurrida nunca solicitó que le informaran el precio que pagó la parte recurrente para adquirir los créditos en controversia, dicho derecho a retracto fue reclamado oportunamente. La moción solicitando el retracto fue suficiente para cumplirse con los requisitos de ejercer el derecho a retracto establecidos por nuestro ordenamiento jurídico.

Ya que la parte recurrida cumplió con todos los requisitos para ejercer oportunamente su derecho a retracto, no erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar ha lugar la moción solicitando la aplicación

del Art. 1425 del Código Civil, supra. Por ello procede confirmar la resolución recurrida.

**IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto solicitado y en consecuencia se confirma la Resolución recurrida.

Notifíquese.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones