

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO
PANEL XI

BANCO POPULAR DE PUERTO
RICO; CONDADO 3, LLC
Recurrido

v.

JOSÉ RAFAEL RAMÍREZ
RAMOS t/c/p JOSÉ R.
RAMÍREZ RAMOS y su esposa
DENISSE MARIE BIRRIEL
VERGES; RAQUIRIOL, INC.
Peticionario

KLCE201701064

Certiorari procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Región Judicial de
Mayagüez

Número:
ISCI201401237

Sobre: Cobro de
dinero; ejecución de
hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Comparece el señor José Rafael Ramírez Ramos y su esposa, la señora Denisse Marie Birriel, y Raquiriol, Inc. (peticionarios) mediante un recurso de *certiorari* y nos solicitan que revoquemos la *Resolución y Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (TPI) el 10 de mayo de 2017 y notificada el 12 de mayo del mismo año. En esta, el TPI declaró “No Ha Lugar” la solicitud de los peticionarios al amparo del artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3950.

Adelantamos que, en el ejercicio de nuestra discreción, expedimos el recurso de *certiorari* solicitado y revocamos la *Resolución y Orden* recurrida.

I

El 18 de septiembre de 2014 el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) presentó *Demanda*¹ de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los peticionarios de epígrafe. En esta última, BPPR presentó dos causas de acción: la primera por incumplimiento de pago del préstamo número 110-900-2636751-9001 y la segunda por el incumpliendo de pago

¹ Véase Anejo I del Escrito de *Certiorari*.

del préstamo número 101-900-2636757-8801. Surge de la *Demanda* que las cantidades antes descritas estaban garantizadas por garantía hipotecaria a favor del fallido banco WesternBank de Puerto Rico y que posteriormente el BPPR se convirtió en acreedor como sucesor del primero cuando la FDIC le transfirió mediante endoso dicha garantía. El 15 de diciembre de 2014 los peticionarios presentaron *Contestación a la Demanda*.²

Así las cosas, el 18 de julio de 2016, los peticionarios presentaron ante el TPI una *Moción Urgente Solicitando Aplicación del Artículo 1,425 del Código Civil de Puerto Rico 31 LPRA § 3950*³ en la cual le solicitó al TPI que determinara que el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, era de aplicación y, en consecuencia, le ordenara a Condado 3 LLC a notificar el precio pagado por el crédito, las costas en las que hubiese incurrido para adquirir el mismo y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.⁴ El 19 de julio de 2016, notificada el 20 de julio de 2016, el TPI emitió *Orden*⁵ en la cual le concedió 10 días a BPPR para que expusiera su posición.

El 1 de agosto de 2016 la representación legal del BPPR presentó *Moción en Cumplimiento a la Orden de 19 de julio de 2016*⁶ en la cual confirmó que el 30 de junio de 2016 BPPR le había vendido varios de sus activos a Condado 3 LLC (Condado) entre los que se encontraba el préstamo número 090026367519001. En cuanto al préstamo número 101-900-2636757-8801 informó que el mismo permanecía aun en posesión de BPPR. La representación legal de BPPR informó, además, que al momento se encontraba en la espera de que Condado le notificara si sería contratado como su representante legal. Por ello, le solicitó al TPI

² Véase Anejo II del Escrito de *Certiorari*.

³ Véase Anejo III del Escrito de *Certiorari*.

⁴ En su moción los peticionarios sostuvieron que recibieron carta de Condado 3 LLC, fechada el 6 de julio de 2016, en la cual la segunda le notificó que efectivo el 30 de junio de 2016 BPPR había vendido y trasferido a Condado 3 LLC el préstamo número 090026367519001. Que el sobre que incluía la mencionada comunicación tenía fecha del 7 de julio de 2016. Sostuvieron, además, que el 14 de julio de 2016 notificaron a Condado 3 LLC su intención de ejercer el retracto de crédito litigioso mediante carta certificada con acuse de recibo. Como parte de su moción incluyeron evidencia de lo antes indicado.

⁵ Véase Anejo IV del Escrito de *Certiorari*.

⁶ Véase Anejo V del Escrito de *Certiorari*.

un término de 15 días laborables para exponer su posición en cuanto a lo ordenado por el TPI el 19 de julio de 2016. Así las cosas, el 9 de agosto de 2016 la representación legal del BPPR presentó *Moción Solicitando Renuncia a Representación Legal en cuanto a una Causa de Acción*⁷ en la cual le solicitó al foro de instancia que lo relevara de la representación legal en cuanto a la primera causa de acción.

El 6 de septiembre de 2016 Condado presentó *Moción sobre Sustitución de Parte y Asumiendo Representación Legal*.⁸ Dicha solicitud fue declarada “Con Lugar” por el TPI mediante *Resolución*⁹ del 28 de septiembre de 2016, notificada el 30 de septiembre del mismo año. El 6 de octubre de 2016, el TPI celebró vista de *status conference*¹⁰ en la cual, entre otras cosas, le concedió un término de diez (10) días a la representación legal de Condado para que se expresara sobre la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso. Así, el 17 de octubre de 2016 Condado presentó *Moción en Cumplimiento de Minuta*¹¹ en la cual esencialmente planteó que la norma acogida por los tribunales apelativos es que el retracto de crédito litigioso no es aplicable a aquellas deudas adquiridas por la FDIC en su carácter de síndico liquidador de un banco fallido. Sostuvo, además, que esta política pública se extiende a aquellas transacciones realizadas entre la institución bancaria y terceros cuando las mismas se hacen bajo la supervisión y regulación de la FDIC y están sujetas a las disposiciones de los contratos celebrados entre la institución financiera y la FDIC.¹²

Finalmente, el TPI emitió el 10 de mayo y notificó el 12 de mayo de 2017 una *Resolución y Orden*¹³ en la cual, entre otras cosas, declaró “No Ha Lugar” la solicitud de los peticionarios en cuanto a la aplicación del

⁷ Véase Anejo VI del Escrito de *Certiorari*.

⁸ Véase Anejo VIII del Escrito de *Certiorari*.

⁹ Véase Anejo VII del Escrito de *Certiorari*.

¹⁰ Véase Anejo IX del Escrito de *Certiorari*.

¹¹ Véase Anejo X del Escrito de *Certiorari*.

¹² En su escrito Condado razonó que no debía aplicarse el artículo 1425 del Código Civil, *supra*, pues la deuda la originó el fallido banco WesternBank de Puerto Rico. Que la FDIC fue nombrada como síndico liquidador del primero y en el ejercicio de tales funciones traspasó los activos de WesternBank a BPPR, quien finalmente le cedió a Condado varios créditos entre los que se encontraba el crédito en controversia.

¹³ Véase Anejo XI del Escrito de *Certiorari*.

artículo 1425 del Código Civil, *supra*. En esta, el foro primario expresó lo siguiente:

La figura del retracto de crédito litigioso es inaplicable cuando ocurre la transferencia de créditos resultante de los actos de administración de una agencia reguladora, como la FDIC, pues se interferiría con el propósito de la legislación federal de dotar a la FDIC con la facultad de administrar las instituciones bancarias fallidas. (Citas en el original omitidas.)

Inconformes, los peticionarios acuden ante nosotros mediante recurso de *certiorari* y nos señalan la comisión del siguiente error:

Cometió el Honorable Tribunal de Primera Instancia, error manifiesto en la aplicación del derecho y se alejó de la realidad fáctica al concluir que la figura del retracto de crédito litigioso es inaplicable a los hechos del presente caso al declarar NO HA LUGAR la solicitud de aplicación de retracto litigioso presentada por los DEMANDADOS-APELANTES.

Transcurrido el término reglamentario sin que la parte recurrida haya presentado su posición por escrito, resolvemos.

II

A. El retracto de crédito litigioso: artículo 1425 del Código

Civil de Puerto Rico

La cesión de crédito puede definirse como aquel negocio jurídico celebrado entre un acreedor (cedente) y otra persona (cesionario) mediante el cual el primero transmite al segundo la titularidad del derecho del crédito cedido. *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986) que cita a L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. 1, pág. 789. Es importante señalar que para que la enajenación del crédito sea válida debe existir un crédito transmisible fundado en un título eficaz y válido. *IBEC v. Banco Comercial, supra*, en la pág. 377.

En relación a la controversia que nos ocupa, debemos señalar que nuestro ordenamiento jurídico reconoce la posibilidad de ceder un crédito que está en litigio. Así pues, ante este escenario nuestro Código Civil le confiere al deudor el derecho de, una vez se efectúa la cesión de un crédito litigioso, extinguir este mediante el pago al nuevo acreedor del

precio que este pagó, además de las costas y los intereses. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). Esto es lo que la doctrina ha denominado como retracto de crédito litigioso. Se ha reconocido que el retracto de crédito litigioso no es otra cosa que una restricción a la cesión de créditos. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que se considera como litigioso aquel crédito que puesto en pleito no puede tener realidad sin sentencia firme que lo declare; es el que está en duda, aquel en el que sus derechos son inciertos. *Martínez v. Tribunal de Distrito de San Juan*, 72 DPR 207, 209 (1951). Un crédito se considera litigioso, como bien señala el artículo 1425 del Código Civil, *supra*, desde el momento en que se contesta la demanda relativa a este. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra* en la pág. 726.

El tratadista Puig Brutau nos comenta que la finalidad del retracto de crédito litigioso “se halla, no s[o]lo en la necesidad de facilitar la extinción de los pleitos y el cumplimiento de las obligaciones, sino [en] evitar que alguien pueda ser demandado por quien pagó un precio inferior al importe de la deuda”. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tercera edición, Barcelona, Bosch, 1983, T. III, Vol. III, págs. 436-437. Pues, como bien señala, el citado autor “no sería justo que el deudor tuviese que pagar una cantidad superior a la que cobró su primer acreedor y pagó el que le demanda”. *Id.* en la pág. 437.

En Puerto Rico esta figura está regulada por los artículos 1425 y 1426 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3950-3951. En lo pertinente, el artículo 1425 del Código Civil, *supra* dispone 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.

Por su parte, el artículo 1426 del Código Civil, *supra* regula lo concerniente a las excepciones al retracto de crédito litigioso. Estas son las siguientes:

Se exceptúan de lo dispuesto en la sección anterior la cesión o venta hecha:

- (1) A un coheredero o condueño del derecho cedido.
- (2) A un acreedor en pago de su crédito.
- (3) Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda.

Nuestro artículo 1425 proviene del artículo 1535 del Código Civil español. En ocasión de comentar el mencionado artículo, el tratadista Diego Espín expresó lo siguiente:

El origen de esta limitación se remonta a una Constitución del emperador Anastasio (*lex Anastasiana*), ratificada por Justiniano, por virtud de la cual se trataba de impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, que eran comprados a bajo precio, para obtener luego una excesiva ganancia al cobrarlos íntegramente del deudor. Para evitarlo se concedió al deudor la posibilidad de librarse del cesionario, pagándole tan sólo el mismo precio satisfecho por él, más los gastos e intereses desde el día de la cesión. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, en la pág. 726 que cita a Diego Espín, *Manual de Derecho Civil Español*, Vol. III, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1983, pág. 240.

Manresa y Navarro, refiriéndose al artículo 1535 del Código Civil español, plantea que para que el retracto de crédito litigioso pueda darse debe concurrir lo siguiente: (1) debe existir una venta¹⁴, (2) debe existir un litigio o pleito pendiente al momento de la cesión¹⁵, y (3) que se haya contestado la demanda. J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, sexta edición rev., Madrid, Reus, 1969, T. X, Vol. I, pág. 592-595. Así pues, una vez se dé lo anterior, entonces el deudor tendrá derecho a ejercer al retracto. *Id.* en la pág. 595. Lo primero que debemos señalar es que el resultado de ejercitar tal derecho es que se extingue la

¹⁴ Manresa y Navarro explica que en estos casos el concepto de venta debe entenderse restrictivamente. Sostiene que en ni en la permuta ni en la donación, aun en aquellas donaciones en las cuales se le impone una carga al donatario, se dará el retracto de crédito litigioso. J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, sexta edición rev., Madrid, Reus, 1969, T. X, Vol. I, pág. 592.

¹⁵ En relación a este segundo requisito es importante señalar que el pleito debe haber comenzado antes de que se efectúe la venta del crédito. Asimismo, si al momento en que se lleva a cabo la venta el litigio ya terminó por sentencia firme tampoco se considerara como litigioso el crédito por más que antes lo haya sido. J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, sexta edición rev., Madrid, Reus, 1969, T. X, Vol. I, pág. 592.

deuda. *Id.* Para ello, el deudor deberá satisfacer tres partidas: (1) el pago del precio que pagó el cesionario, (2) el pago de las costas en las que incurrió el cesionario y (3) el pago de los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho. *Id.* en las págs. 595-596. 31 LPRA 3950. Por último, según dispone el artículo 1425 del Código Civil, *supra*, el término para ejercitar el retracto de crédito litigioso es de nueve (9) días contados a partir desde que el cesionario le reclame el pago al deudor.¹⁶ Este es un término de caducidad por lo que es fatal, improrrogable y no permite interrupción. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, en la pág. 727.

III

En su escrito de *certiorari* el peticionario plantea que el foro primario incidió al determinar que la figura del retracto de crédito litigioso no aplicaba. Somos de la opinión de que tiene razón. Veamos.

En primer lugar, debemos mencionar que reconocemos que otros paneles de este Tribunal de Apelaciones han acogido la interpretación realizada por tribunales del Estado de Luisiana, jurisdicción de estirpe civilista y con un código civil similar al nuestro, a los efectos de que cuando ocurre una transferencia de créditos como resultado de los actos de administración de una agencia reguladora, como lo es la FDIC, no aplica la figura del retracto de crédito litigioso.¹⁷ Esto último, debido a que si se aplicara esta figura jurídica se afectaría la facultad reguladora que le fue otorgada a la agencia mediante legislación federal.¹⁸ Reconocemos

¹⁶ Sobre este particular Manresa y Navarro opina que “el Código habla s[ó]lo de la reclamación del cesionario sin especificar si [e]sta ha de ser judicial o extrajudicial, de donde deducimos que sea cual fuera la forma en que el cesionario reclame el pago del crédito, a partir del momento en que tal haga se ha contar el plazo”. J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, sexta edición rev., Madrid, Reus, 1969, T. X, Vol. I, pág. 596.

¹⁷ El artículo 2652 del Código Civil de Luisiana contiene una figura equivalente al retracto de crédito litigioso. El mencionado artículo dispone lo siguiente:

When a litigious right is assigned, the debtor may extinguish his obligation by paying to the assignee the price the assignee paid for the assignment, with interest from the time of the assignment.

A right is litigious, for that purpose, when it is contested in a suit already filed.

Nevertheless, the debtor may not thus extinguish his obligation when the assignment has been made to a co-owner of the assigned right, or to a possessor of the thing subject to the litigious right.

¹⁸ Véase, a manera de ejemplo, el recurso KLAN201501740.

también que las posturas están divididas en cuanto a si el retracto de crédito litigioso debe aplicar en aquellas instancias en las que el crédito es cedido a un tercero luego de la intervención de la FDIC. Por un lado, se ha interpretado que debido a que la cesión a terceros necesita de aprobación por parte de la FDIC no aplica la figura del retracto de crédito litigioso.¹⁹ Por otro lado, otros paneles han interpretado que la norma acogida en el Estado de Luisiana no debía extenderse a transacciones celebradas entre entidades privadas aun cuando una de estas recibió los créditos de la FDIC en su capacidad de síndico liquidador.²⁰

En el expediente que tuvimos ante nuestra consideración no existe documento alguno que nos lleve a concluir que la transacción realizada entre el BPPR y Condado estuvo supervisada, regulada por la FDIC o que requiriera del consentimiento de esta para poderse realizar. Por ello, entendemos que la mencionada transacción se realizó entre dos entes privados. Por ello, resolvemos que en el presente caso es de aplicación el artículo 1425 del Código Civil, *supra*.

Surge de la moción²¹ presentada por los peticionarios ante el TPI que recibieron una carta de Condado, con fecha del 6 de julio de 2016, en la que se les notificó que Condado había adquirido del BPPR el préstamo número 090026367519001. Surge también, que el sobre que contenía la aludida comunicación tenía fecha del 7 de julio de 2016. Asimismo, surge que el 14 de julio de 2016 los peticionarios cursaron carta certificada con acuse de recibo a Condado en la cual le notificaron de su intención de ejercer el retracto de crédito litigioso al amparo del artículo 1425 del Código Civil, *supra*. Así pues, queda claro que los peticionarios una vez advinieron en conocimiento de que Condado adquirió de BPPR el préstamo número 090026367519001, crédito que se encontraba en litigio²², le notificaron su intención de ejercer el retracto de crédito litigioso.

¹⁹ Véase: KLCE201601653.

²⁰ Véase: KLCE201601697, KLAN201700281.

²¹ Véase Anejo III del Escrito de *Certiorari*.

²² Para efectos del artículo 1425 del Código Civil, *supra*, un crédito es litigioso desde que se contesta la demanda relativa al mismo. En el presente caso ello ocurrió el 15 de diciembre de 2014. Véase Anejo II del Escrito de *Certiorari*.

Queda claro también, de un simple ejercicio matemático, que los peticionarios cumplieron con el término de caducidad dispuesto en el artículo 1425 del Código Civil, *supra*. Así pues, forzosa es la conclusión de que la figura del retracto de crédito litigioso sí es de aplicación al presente caso. Se cometió el error señalado.

Cónsono con lo anterior, en el ejercicio de la discreción concedida a este Tribunal de Apelaciones, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos la *Resolución y Orden* recurrida y devolvemos el caso al TPI para que continúe con los procedimientos correspondientes conforme a nuestros pronunciamientos.

IV

Por los fundamentos que anteceden, en el ejercicio de nuestra discreción, expedimos el auto de *certiorari* y, en consecuencia, revocamos la *Resolución y Orden* recurrida. Se devuelve el caso al TPI para que continúe que los procedimientos correspondientes conforme a lo aquí resuelto.

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