

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

BOSCO IX OVERSEAS,
LLC BY FRANKLIN
CREDIT
MANAGEMENTE
CORPORATION AS
SERVICER

Peticionario

v.

FRANKIE ANTONIO
HABIBE VARGAS T/C/C
FRANKIE A. HABIBE
VARGAS

Recurrido

KLCE201900472

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Guaynabo

Caso Núm.
D2CD2016-0349

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de agosto de 2019.

Comparece Franklin Credit Management Corp. (Franklin Management o el peticionario) y solicita la revocación de la Orden emitida el 12 de octubre de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo (TPI o foro primario), notificada el 19 de octubre de ese año. Mediante la referida Orden el TPI declaró Ha Lugar la moción presentada por Frankie Antonio Habibe Vargas t/c/c Frankie A. Habibe Vargas (señor Habibe Vargas o el recurrido) en la que éste expresó su interés en ejercer el retracto de crédito litigioso en el caso de epígrafe y ordenó a Franklin Management a proveerle al recurrido la información pertinente.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, expedimos el auto de *Certiorari* y revocamos la Orden recurrida.

I

A continuación exponemos el trasfondo fáctico y procesal que motivó la presentación del recurso que nos ocupa.

El 28 de noviembre de 2016 Scotiabank presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra el recurrido. Scotiabank alegó en la Demanda que tiene un pagaré hipotecario a su favor o a su orden por la suma de \$492,800.00, para garantizar el préstamo contraído por el recurrido, suscrito el 12 de diciembre de 2002, por Frankie Antonio Habibe Vargas t/c/c Frankie A. Habibe Vargas, ante el notario Armando J. Martínez Vilella, y garantizado por la hipoteca 1133 del mismo día, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sobre un inmueble sito en Guaynabo, cuyo número de finca es 15,269 inscrito al el folio móvil D, inscripción decimocuarta del Registro de la Propiedad de Guaynabo. Scotiabank alegó en la Demanda que el señor Habibe Vargas incumplió con los términos de la obligación contraída; que la deuda reclamada era líquida y exigible; anejó copia fiel y exacta del pagaré en su posesión y expresó que el mismo estaba disponible para inspección. El 3 de febrero de 2017 el señor Habibe Vargas contestó la demanda.

Tras varios incidentes procesales, mediante comunicación cursada el 14 de septiembre de 2018, Scotiabank envió al señor Habibe Vargas *Notificación De Transferencia de Administración de Hipoteca* en la que informó al recurrido que efectivo el 30 de septiembre de 2018 el préstamo hipotecario sería transferido a Franklin Management y lo instruyó a enviar los pagos al peticionario.

El 26 de septiembre de 2018 el señor Habibe Vargas presentó *Moción Informando Cesión de Crédito Litigioso Anunciando Derecho al Retracto Conforme al Artículo 1425 del Código Civil, Solicitando Información Sobre el Precio y Demás Detalles de dicha Cesión de*

Crédito Litigioso y Solicitud de Producción de Documentos ante el foro primario en la que informó que se proponía ejercer su derecho al retracto, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1425 del Código Civil.

El 1ro. de octubre de 2018, Scotiabank presentó *Moción Solicitando Sustitución de Parte*. El 15 de octubre de 2018, compareció Franklin Management al pleito.

Mediante *Orden* de 12 de octubre de 2018, el foro primario declaró Ha Lugar la *Moción Informando Cesión de Crédito Litigioso* presentada por el recurrido. El TPI fundamentó dicha Orden en el caso *PROF-2013 vs. Ana Providencia y otros*, resuelto por este Tribunal de Apelaciones y designado alfanuméricamente KLCE201800023 en el que se reconoció la aplicación del retracto de crédito litigioso a los hechos particulares del caso. Además, el TPI ordenó la sustitución de parte solicitada el 1 de octubre de ese año y ordenó a Franklin Management a proveerle al recurrido la información pertinente a su reclamo de retracto de crédito litigioso. El 5 de noviembre de 2018, Franklin Management presentó *Moción de Reconsideración y Solicitud de Término Adicional*.

El 26 de noviembre de 2018, Franklin Management presentó *Réplica a Moción Informando Cesión de Crédito Litigioso, Anunciando Derecho al Retracto Conforme al Artículo 1425 del Código Civil, Solicitando Información Sobre el Precio y Demás Detalles de dicha Cesión de Crédito Litigioso y Solicitud de Producción de Documentos*.

El 2 de enero de 2019 el recurrido replicó a la oposición de Franklin Credit y argumentó que el artículo 1425 del Código Civil es de aplicación al caso de autos y que la Ley de Transacciones Comerciales no impide la aplicación del retracto de crédito litigioso contemplado por dicho artículo.

Mediante Orden de 28 de febrero de 2019, notificada el 7 de marzo del año en curso, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por Franklin Management, por lo que quedó vigente la determinación del TPI de 12 de octubre de 2018 que autorizó al recurrido a ejercer el derecho a retracto de crédito litigioso conforme a lo dispuesto en el Artículo 1425 del Código Civil.

Inconforme, Franklin Management, recurre ante este Tribunal de Apelaciones, mediante *Petición de Certiorari* y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACTUAR CON PASIÓN, PERJUICIO Y PARCIALIDAD CUANDO INCUMPLIÓ SU FUNCIÓN JUDICIAL DE ADJUDICAR LAS CONTROVERSIAS ANTE SU CONSIDERACIÓN CONFORME A DERECHO Y DE MANERA IMPARCIAL FUNDAMENTÁNDOSE EN UNA REVOCACIÓN PREVIA DEL HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES EN OTROS CASO, CON OTRAS PARTES Y CON OTROS ARGUMENTOS.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR EL EJERCICIO DEL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO SOLICITADO POR LOS RECURRIDOS, IGNORANDO ASÍ LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE TRANSACCIONES COMERCIALES Y EL CÓDIGO UNIFORME DE COMERCIO, LEYES ESPECIALES QUE DESPLAZAN AL CÓDIGO CIVIL, CLARAMENTE ESTABLECEN QUE EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO DEL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL NO APLICA A CESIONES DE CRÉDITOS EFECTUADAS COMO PARTE DE UNA TRANSACCIÓN MERCANTIL O A TÍTULO UNIVERSAL.

TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR EN CONSIDERACIÓN LA NUEVA Y RECIENTE JURISPRUDENCIA ESPAÑOLA QUE ESTABLECE QUE EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO NO ES APLICABLE A CASOS COMO EL DE AUTOS.

El 22 de abril del corriente año, el recurrido presentó su Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari y argumenta que la Orden recurrida es correcta en derecho.

El 29 de julio de 2019, Franklin Management presentó *Moción en Torno a Nueva Normativa Jurisprudencial y Moción Suplementaria en Atención a Decisión Reciente del Tribunal Supremo*

de Puerto Rico Sobre el Retracto de Crédito Litigioso. En ajustada síntesis, el peticionario informa que mediante Opinión de 23 de julio de 2019 en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al.*, 2019 TSPR 129, nuestro Más Alto Foro concluyó que el retractor de crédito litigioso contemplado en el Art. 1425 del Código Civil no aplica cuando existe un instrumento negociable y que cuando se trata de la cesión o venta de un instrumento negociable aplica la Ley de Transacciones Comerciales y no el Código Civil.

Examinados los escritos de las partes y del estudio minucioso de la normativa expuesta en *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al.*, 2019 TSPR 129, estamos en posición de resolver.

II

Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. Véase, *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Así, pues, el *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Por su lado, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, delimitó los asuntos que este Tribunal puede revisar mediante el recurso de *certiorari*. Esta, en su parte pertinente, dispone que:

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 evidenciaros, 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 sobre los errores no perjudiciales.

32 LPRA Ap. V, R. 52.1. (Énfasis nuestro).

De otra parte, la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional; a decir:

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.

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

Cual reiterado, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo

en “un craso abuso de discreción o que el tribunal [haya actuado] con prejuicio y parcialidad, o que se [haya equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986). Lo anterior, le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Por tanto, aunque la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil confiere competencia a este foro apelativo para intervenir y acoger un *certiorari* sobre asuntos interlocutorios o dispositivos, como el que nos ocupa, ello está sujeto al ejercicio de nuestra discreción a los efectos de expedirlo o denegarlo.

En cuanto a la cesión del crédito litigioso, el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico dispone:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

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

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

31 LPRA sec. 3950.

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

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

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

Con respecto a qué constituye un crédito litigioso, el Tribunal Supremo ha expresado que, “[s]e considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda relativa al mismo”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR, a la pág. 726. Por ello, no es suficiente la interposición de una demanda, sino que debe configurarse el litigio con la contestación del demandado, para que se considere como litigioso el crédito. *Id.* Además, el Tribunal Supremo articuló que:

...

[...] Ya en *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951), especificamos que se reputa como litigioso aquel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, “sea aquél que está en duda y se disputa, o aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se considere litigioso, la de 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”. Véanse, también: *Cámara Insular Etc. V. Anadón*, 83 D.P.R. 374 (1961); *Santana v. Quintana*, 52 D.P.R. 749 (1938).

...

De otra parte, La Ley Núm. 208 del 17 de agosto de 1995, 19 LPRA sec. 401 et seq., conocida como la *Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico*, reglamenta los instrumentos negociables, los depósitos y cobros bancarios, así como las transferencias de fondos. Como se puede observar, se trata de un estatuto especializado en la reglamentación de esa materia.

La Sec. 1-103 de la referida ley dispone que los principios generales del derecho en nuestra jurisdicción se aplicarán de modo supletorio, salvo que no sean desplazados por disposiciones particulares de la propia ley. 19 LPRA sec. 402.

En correcta hermenéutica jurídica, solo cuando un aspecto de la controversia no pueda ser atendido debidamente por la *Ley de Transacciones Comerciales*, podemos acudir en primer lugar, al

Código de Comercio y, en última instancia, al Código Civil, como derecho supletorio. Art. 12 del Código Civil, 31 LPRA sec. 12; *St. Paul Fire & Marine v. Caguas Fed. Savs.*, 121 DPR 761, 766 (1998).

El hecho de que el crédito surja mediante un instrumento negociable significa que no serán aplicables las disposiciones del Código Civil relacionadas con la forma de la transmisión del crédito, 19 LPRA sec. 2219(e).

Mediante Opinión emitida el 23 de julio de 2019 en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al.*, 2019 TSPR 129, 202 DPR_____, nuestro Más Alto Foro concluyó que la figura del retracto de crédito litigioso no aplica a la cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de la Ley de transacciones Comerciales. En su análisis, nuestro Más Alto Foro esbozó allí lo siguiente:

Respecto a la figura del retracto de crédito litigioso, conviene señalar también que el propio Código Civil limita su aplicabilidad. Así el Art. 1417a del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3942^a establece que en el contexto de la cesión de una cosa litigiosa, el retracto del crédito litigioso, **“no es aplicable a la cesión de un instrumento negociable, traspasado de buena fe y por valor recibido, antes de su vencimiento”**. (Énfasis suplido). Es decir, que cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura del retracto de crédito litigioso.

Además, el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3961, dispone como sigue: “Todo lo dispuesto en esta parte se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Con lo cual, el Código nos remite al régimen registral inmobiliario cuando la cesión del crédito litigioso involucre un bien inmueble.

En *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al.*, *supra*, págs. 15-17, añadió lo siguiente:

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”. Sec. 2-203 de la LTC, *supra*. “Sea esta una negociación o no, confiere al cesionario cualquier

derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe ...”. *Id.*

.....

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**. Sec. 9-109(a)(3) de la LTC, 19 LPRC sec. 2219(a)(3). 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”. Sec. 9-102(a) de la LTC, 19 LPRC sec. 2212(a)(61).

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 hecho de estar garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario”. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra*, pág. 306. Véase, además, *Dávila v. Registrador*, 59 DPR 130, 134 (1941).

Asimismo, en *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago*

Martínez et, supra, nuestro más Alto Foro concluye en la pág.19-20

lo siguiente:

Finalmente, cabe señalar que la Sección 9-102 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRC sec. 2002 (ed. 2005), vigente al momento de los hechos del presente caso, establecía que las disposiciones del Código Civil relacionadas a la “transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por las secs. 401 *et seq.* de este título”. **En consecuencia, a toda transacción que esté bajo el alcance de la Ley de Transacciones Comerciales previo a las enmiendas de la Ley Núm. 21-2012, como la de esta controversia, no le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relacionadas a la cesión de créditos. Ello incluye, claro está, la cesión de créditos litigiosos y, en consecuencia, el retracto de los mismos.**

De la misma forma, y a modo persuasivo, 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”. 19 LPRC sec. 2219(e).

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”. Sec. 1-103 de la LTC, 19 LPRC sec. 402. 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. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra; Cruz Consulting v. El Legado et al., supra; COSSEC v. González López, supra*, pág. 820.

Es, precisamente, a la luz de la normativa antes expuesta que procedemos a disponer del caso que nos ocupa.

El Tribunal Supremo finalmente concluye lo siguiente;

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

Además, en el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, se aclara que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entiende[n] con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Y esta a su vez nos recuerda que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, **el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento**. Art. 91 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. Por su parte, el Art. 98 de la misma ley a su vez, nos informa que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables **deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales**.

Como ha quedado claramente demostrado, **La Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta**.

Toda vez que el caso ante nuestra consideración se trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable -- entiéndase, un **pagaré hipotecario** -- es de aplicación aquí la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*.

DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et, supra, págs. 21-22 (Énfasis suplido).

III

El peticionario recurre de la concesión al recurrido de una moción de carácter dispositivo en la que el foro primario autorizó al señor Habibe Vargas, como deudor, a ejercer el retracto de crédito

litigioso tras la cesión del pagaré hipotecario al peticionario y ordenó a Franklin Management a proveerle la información pertinente al recurrido. Dicha Orden es revisable mediante Petición de Certiorari. Toda vez que la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío, al evaluar el recurso presentado por Franklin Management al amparo de la Regla 40 de nuestro Reglamento, somos de la opinión que procede expedir el auto de *certiorari* solicitado por ser la presente etapa la más propicia para la consideración de la controversia y porque tanto el remedio como la disposición de la Orden recurrida son contrarias a derecho.

Nuestro dictamen obedece a que tan recientemente como el 23 de julio de 2019 mediante Opinión emitida en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al.*, 2019 TSPR 129, nuestro Más Alto Foro concluyó que cuando se trata de la cesión o venta de un instrumento negociable aplica la Ley de Transacciones Comerciales y no el Código Civil, por lo que el retracto de crédito litigioso contemplado en el Art. 1425 del Código Civil no es aplicación en estos casos.

A tenor con lo resuelto por nuestro más Alto Foro en *DLJ Mortgage Capital, Inc., v. David Santiago Martínez et al., supra*, concluimos que el retracto de crédito litigioso contemplado por el Artículo 1425 del Código Civil y autorizado por el foro primario al señor Habibe Vargas mediante la *Orden* recurrida, no está disponible para el recurrido en el presente caso y es contraria a derecho. Conforme a la nueva normativa jurisprudencial, la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico rige lo concerniente a las transferencias de créditos en nuestra jurisdicción cuando se trata de instrumentos negociables y limita la facultad de un deudor para ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso al amparo del Artículo 1425 del Código Civil.

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

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, expedimos el auto de *Certiorari* y revocamos aquellos extremos de la *Orden* recurrida que autorizaron al señor Habibe Vargas a ejercer el derecho a retracto de crédito litigioso y que ordenaron a Franklin Management a proveerle la información pertinente al recurrido.

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

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