

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

DEUTSCHE BANK NATIONAL
TRUST, COMO ADMINISTRADOR
Y EN REPRESENTACIÓN DE
BOSCO CREDIT II TRUST
SERIES 2017-1

Demandante-Peticionaria

Vs.

EVELYN MARÍA SOTO
MARTÍNEZ Y OTROS

Demandados-Recurridos

KLCE201900473

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Camuy

Caso Núm.:
CD2016-0524

Sobre: Cobro
de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

Franklin Credit Management Corporation (Franklin Credit)¹ solicita que este Tribunal revise la *Resolución* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Camuy (TPI). En esta, el TPI ordenó a Franklin Credit divulgar el precio que pagó por el préstamo de la Sra. Evelyn María Soto Martínez (señora Soto) para que su Sucesión ejerza el derecho al retracto de crédito litigioso.

Se expide el auto y se confirma la determinación del TPI.

I. TRACTO PROCESAL

Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) demandó a la señora Soto en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Alegó que esta suscribió un pagaré hipotecario con R&G

¹ Franklin Credit comparece como el agente de servicios de Deutsche Bank National Trust Company (Deutsche Bank) quien, a su vez, es el fideicomisario de Bosco Credit II Trust Series 2017-1 (Bosco Credit).

premier Bank por \$80,000.00 y dejó de remitir los pagos, por lo que adeudaba \$71,478.93. Posteriormente, Scotiabank enmendó la *Demanda* para sustituir a la señora Soto por su Sucesión. La Sucesión, por su parte, contestó la *Demanda*.

Luego de varios trámites procesales, el 18 de agosto de 2017, Scotiabank remitió a la Sucesión una *Notificación de Transferencia de Administración de Hipoteca*. Informó que Franklin Credit administraría el pagaré en nombre del nuevo acreedor y que, a partir del 5 de septiembre de 2017, todos los pagos debían dirigirse a este. Añadió que la transferencia no afectaría los términos del préstamo. El 23 de agosto de 2017, la Sucesión instó una *Moción Ejerciendo Derecho de Retracto de Crédito Litigioso*. Solicitó la divulgación de la cuantía que Scotiabank recibió por el préstamo. Al día siguiente, el TPI ordenó a Scotiabank contestar.

El 11 de septiembre de 2017, Scotiabank presentó una *Moción Informando Sustitución de Parte y Solicitud de Término y Reseñalamiento*. Solicitó un término de 60 días para completar la transición del pagaré y cumplir con las órdenes y requerimientos pendientes. El TPI autorizó la sustitución de parte el 12 de septiembre de 2017. El 15 de septiembre de 2017, Franklin Credit envió a la Sucesión una *Notificación de Cesión, Venta o Transferencia de su Préstamo Hipotecario*.

Seguidamente, el 18 de septiembre de 2017, la Sucesión incoó una *Moción Reiterando Ejercicio de Derecho de Retracto de Crédito Litigioso*. Reiteró su solicitud de divulgar el precio del préstamo. En base a ello, el TPI ordenó a Franklin Credit replicar.

El 5 de marzo de 2018, Franklin Credit presentó una *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden sobre Crédito Litigioso*. En síntesis, se excusó por la demora en la notificación de la cuantía, pues tuvo que identificar el cargo individual que pagó por el pagaré. Informó que cursó a la Sucesión una carta con el desglose de la transacción entre Scotiabank y Bosco Credit. Añadió que "dicha divulgación activa los nueve (9) días" para ejercer el retracto de crédito litigioso y que, una vez reciba el pago, remitiría a la Sucesión el pagaré original para su cancelación.² Acompañó la moción con la copia del correo electrónico que dirigió a la Sucesión. En este expresó que hacía referencia a la "moción de septiembre de 2017" de la Sucesión.³

El 7 de marzo de 2018, mediante una *Moción de Réplica a Cumplimiento de Orden sobre Crédito Litigioso*, la Sucesión objetó la información según divulgada. Sostuvo que esta no evidenció la cuantía que Bosco Credit pagó por el pagaré, además de que incluyó una partida adicional inaplicable de costas, cargos y honorarios de abogado. Solicitó la divulgación y la evidencia del costo real del pagaré, las costas de la transacción y los intereses acumulados. El TPI ordenó a Franklin Credit contestar.

Ante el incumplimiento de Franklin Credit, el 19 de abril de 2018, la Sucesión presentó una *Moción Reiterando Solicitud de Orden Sobre Crédito Litigioso*. El TPI dispuso que el asunto se discutiría en la próxima vista.⁴

² Apéndice de *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de "Certiorari"*, págs. 35-36.

³ *Íd.*, págs. 33-34.

⁴ La vista estaba pautada para el 5 de julio de 2018, pero se transfirió para el 12 de septiembre de 2018.

En dicha vista, el TPI expresó, en lo pertinente, que:

En cuanto al asunto relacionado al retracto de crédito se determina como hecho y derecho que la [Sucesión] está en término para solicitar el retracto. Se le ordena al actual acreedor hipotecario que desglose a manera confidencial el principal interés y costas pagados a la [Sucesión] para que exprese si ejercerán o no el crédito litigioso.⁵

El 4 de diciembre de 2018, Deutsche Bank instó una *Urgente Solicitud de Sustitución de Parte* e indicó que representaría los intereses de Bosco Credit. Acto seguido, Franklin Credit presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. El 17 de diciembre de 2018, el TPI autorizó la sustitución. En respuesta, la Sucesión presentó una *Moción Reiterando Nuevamente Ejercer el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso y Para Otros Fines* el 21 de diciembre de 2018. Entre otras cosas, pidió que no se autorizara la sustitución hasta que Bosco Credit cumpliera con la orden de informar la cuantía.

Posteriormente, en la Conferencia sobre el Estado de los Procedimientos de 31 de enero de 2019, el TPI expuso que:

Surge del expediente unas mociones pendientes, entre ellas una solicitud de [la Sucesión] reiterando (sic.) ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso. Se declara con lugar la solicitud de retracto de crédito litigioso.

Se le concede a la parte demandante un término de diez días para que provea toda la información en cuanto a la adquisición del préstamo, incluyendo los gastos.

Se deja pendiente la solicitud de sentencia sumaria hasta tanto se resuelva el asunto del crédito litigioso.⁶

⁵ *Íd.*, pág. 25.

⁶ *Íd.*, pág. 9.

El 11 de febrero de 2019, Franklin Credit presentó una *Oposición a Moción Reiterando Nuevamente Ejercer el Retracto de Crédito Litigioso y Para Otros Fines*. Alegó que la notificación de traspaso de Scotiabank no mencionó al nuevo acreedor, sino a su agente de servicios y que tampoco constituyó un requerimiento de pago. En base a ello, sostuvo que la petición de retracto fue prematura. Añadió que notificó la cesión el 15 de septiembre de 2017. Toda vez que no fue hasta el 21 de diciembre de 2018 que la Sucesión reiteró su intención de ejercer el retracto, argumentó que la petición fue tardía. Además, arguyó que el retracto del crédito litigioso no procede en casos como este. El TPI la acogió como una solicitud de reconsideración.

En su *Moción de Réplica*, la Sucesión hizo referencia a la moción de 5 de marzo de 2018, en la cual Franklin Credit reconoció la solicitud de retracto y envió cierta información para ejercerlo. Señaló, además, que el TPI declaró con lugar el ejercicio del retracto en múltiples ocasiones, como también ordenó varias veces la divulgación de la información. Finalmente, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración.

Inconforme, Franklin Credit presentó una *Petición de Certiorari* y señaló que:

ERRÓ EL [TPI] AL DECLARAR HA LUGAR EL EJERCICIO DEL RETRACTO DEL CRÉDITO LITIGIOSO SOLICITADO POR [LA SUCESIÓN], 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.

ERRÓ EL [TPI] 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.

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE [LA SUCESIÓN] EJERCI[Ó] EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO DENTRO DEL TÉRMINO DE CADUCIDAD DE 9 DÍAS DISPUESTO EN EL ART. 1425 DEL CÓDIGO CIVIL, CUANDO LA REALIDAD ES QUE LOS RECURRENTES EJERCIERON EL MISMO TARDÍAMENTE.

Por su parte, la Sucesión instó un *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

II. MARCO LEGAL

A. *Certiorari*

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal mediante el cual este Tribunal puede revisar un dictamen del tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Este recurso se distingue por la discreción que se le confiere a este Tribunal para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.*, pág. 338. Esto es, distinto a las apelaciones, el tribunal de jerarquía superior decide si ejerce su facultad de expedir el recurso. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La discreción del tribunal, sin embargo, no opera en lo abstracto. Por lo cual, en aras de que este Tribunal pueda ejercer su facultad discrecional de atender o no las controversias que se le plantean, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, dispone que se deben considerar estos factores:

- (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.

Ahora bien, ninguno de estos criterios es determinante por sí solo, ni tampoco constituye esta regla una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335, n. 15. El Tribunal Supremo ha expresado que este Tribunal debe evaluar "tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio". *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

La interferencia de este foro con el ejercicio de la facultad discrecional de los tribunales de primera instancia sólo procede en situaciones en las que se demuestre que éste: "(1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho

sustantivo". *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Así, "las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Ello se debe a que "los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario". *Íd.*

La determinación de que un tribunal abusó de su discreción está íntimamente atada al concepto de la razonabilidad. *Íd.*, págs. 434-435. Nuestro Foro Más Alto definió la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Íd.*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 338. Explicó que la discreción se "nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna" así como tampoco implica "poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). Por lo cual, el auto de *certiorari* debe usarse con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 18 (1948).

B. Retracto de Crédito Litigioso

La cesión de un crédito es un negocio jurídico entre un acreedor cedente y un cesionario. En síntesis, el cedente le transmite al cesionario un crédito y el cesionario sustituye al acreedor como el titular activo de la obligación. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*,

132 DPR 707, 717 (1993); *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986). Consecuentemente, todos los derechos, incluyendo los accesorios, se transmiten al nuevo acreedor. Art. 1418 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3943.

Una vez se lleva a cabo la cesión, el objeto de esta se puede establecer como un crédito litigioso. El crédito litigioso se define como aquel sobre el cual existe un pleito judicial y no se puede obtener hasta que recaiga una sentencia que así lo declare. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, pág. 726. Dicho de otro modo, es un crédito con derechos inciertos previo a la sentencia. *Íd.* Para que un crédito se repute litigioso, es condición esencial 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. *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 2010 (1951).

En lo pertinente, el Art. 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950, dispone que:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, rembolsando 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 que se conteste a la demanda relativa al mismo.

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

A saber, la cesión del crédito litigioso posibilita la transmisión de una acreencia en espera de una determinación judicial. El propósito de esta figura es facilitar la extinción de los pleitos y el cumplimiento

de las obligaciones, así como evitar que alguien pueda ser demandado por quien pagó un precio inferior al importe de la deuda. Ello, pues, es irrazonable que el deudor tenga que pagar una cantidad superior a la que cobró su primer acreedor y pagó el cesionario. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. III, Vol. III, pág. 437. Cuando esto ocurre, el deudor tiene derecho a extinguir este crédito mediante el reembolso al cesionario del precio que pagó, además de las costas y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho. Art. 1425 del Código Civil, *supra*.

Para ello, el deudor tiene nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Se trata de un término de caducidad, es decir, fatal, improrrogable e ininterrumpible. De no presentarse una moción al efecto dentro del término de los nueve días, caduca el derecho. *Pereira v. I.B.E.C.*, *supra*, pág. 67. La naturaleza fatal de tal término hace necesario que la fecha de la cesión conste por modo auténtico y que se notifique de la cesión al deudor. Luego de notificarle la cesión, la deuda sólo puede extinguirse mediante el pago al cesionario. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, pág. 718.

Se entiende que el plazo de nueve días comienza a transcurrir a partir de la reclamación, ya sea de forma judicial o extrajudicial. Judicial implica el mero hecho de que el cesionario acuda al litigio pendiente y solicite que se tenga por parte legítima para continuar el pleito comenzado. Si la reclamación es extrajudicial, debe demostrarse este hecho mediante prueba. J. M. Manresa y otros, *Comentarios al Código Civil Español*,

6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, Tomo X, Vol. I, pág. 596.

A la luz de la normativa citada, se resuelve.

III. DISCUSIÓN

En síntesis, Franklin Credit sostiene que no procede el retracto del crédito litigioso porque el Código Civil no aplica a una cesión de crédito efectuada como parte de una transacción mercantil o a título universal bajo la Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 401 *et seq.* (LTC). En la alternativa, reitera que la solicitud de retracto se presentó de forma prematura o tardíamente.

Franklin Credit arguye que el Art. 1425 del Código Civil, *supra*, contraviene la incorporación del derecho al instrumento y hace inconsistente la aplicación de la LTC entre Puerto Rico y los Estados Unidos. Añade que el retracto es un menoscabo a los derechos del cesionario, pues anula la cesión. Asimismo, señala que la LTC establece que las disposiciones del Código Civil sobre la prenda y la transmisión de créditos no aplican a las transacciones que rige el Capítulo 9 de la LTC. Por otro lado, indica que, según la jurisprudencia española, para que un crédito sea litigioso debe haber una controversia sobre los términos y condiciones de la relación obligacional entre las partes. Por lo tanto, no puede haber un retracto en una acción de ejecución, pues los créditos que se reclaman por la vía ejecutiva cuentan con la documentación que acredita su existencia. Finalmente, reitera que la petición de retracto para el 24 de agosto de 2017 fue prematura y la del 21 de diciembre de 2017 tardía.

Por su parte, la Sucesión reitera que Franklin Credit presentó un escrito el 5 de marzo de 2018, en el cual aceptó la orden del TPI en cuanto al retracto y desglosó el precio de compra del préstamo. Resalta que Franklin Credit no apeló las órdenes mediante las cuales el TPI aprobó el retracto. Indica, además, que el TPI ordenó, por tercera vez, el desglose de la información en la vista del 31 de enero de 2019 y, por cuarta vez, en la *Resolución* de 5 de marzo de 2019. Citó las doctrinas de cosa juzgada y actos propios.

A juicio de este Tribunal, un examen del expediente y el tracto procesal que aquí se consigna permite prescindir de la discusión de los primeros dos señalamientos de error de Franklin Credit. En efecto, la LTC contiene un lenguaje que expresamente desplaza al Código Civil en ciertas circunstancias. No obstante, en este caso las acciones de Franklin Credit, Bosco Credit y Deutsche Bank, determinan la procedencia del retracto de crédito litigioso. A continuación, un recuento de algunos hechos que sostienen tal conclusión:

1. El 18 de agosto de 2017, Scotiabank notificó a la Sucesión de la cesión.
2. El 23 de agosto de 2017, a saber, cinco días más tarde, la Sucesión presentó su primera moción solicitando el retracto.
3. El 11 de septiembre de 2017, Scotiabank solicitó la sustitución de parte. El TPI la autorizó el día siguiente.
4. El 15 de septiembre de 2017, Franklin Credit notificó la cesión.
5. El 18 de septiembre de 2017, tres días más tarde, la Sucesión reiteró su intención de ejercer el derecho al retracto. El TPI ordenó a Franklin Credit replicar dentro de 10 días. No lo hizo.
6. El 5 de marzo de 2018, Franklin Credit informó que cumplió con la orden del TPI y envió la información del pago a la

Sucesión. Acompañó esta moción con una copia del correo electrónico que envió a la Sucesión. En este, informó el precio de compra y otros cargos.

7. El 7 de marzo de 2018, la Sucesión objetó la información. El TPI ordenó a Franklin responder. No lo hizo.
8. El 19 de abril de 2018, la Sucesión reiteró, por tercera ocasión, su intención de ejercer el retracto.
9. El 12 de septiembre de 2018, durante la vista, el TPI determinó "como hecho y derecho que la [Sucesión] está en término para solicitar el retracto" y ordenó a Franklin Credit divulgar la información.
10. El 4 de diciembre de 2018, Franklin Credit compareció. Solicitó una sustitución de parte y presentó una moción de sentencia sumaria.
11. El 21 de diciembre de 2018, la Sucesión instó, por cuarta ocasión, una moción expresando su interés en el retracto.
12. El 31 de enero de 2019, en la vista, el TPI nuevamente declaró Ha Lugar la solicitud de retracto y ordenó la divulgación de la información.
13. El 11 de febrero de 2019, Franklin Credit se opuso al retracto por primera vez.

Este recuento cronológico revela que: (1) Franklin Credit desacató múltiples órdenes del Tribunal de Primera Instancia; (2) tuvo una cantidad significativa de oportunidades para oponerse en los méritos a la petición de retracto; (3) aceptó la solicitud de la Sucesión; y (4) divulgó la información para que esta ejerciera el retracto. Luego de que la Sucesión protestó la información por considerarla incompleta e incorrecta, Franklin Credit guardó silencio e ignoró múltiples órdenes del TPI al respecto. Posteriormente, a un año de haber informado al TPI su cumplimiento con las órdenes para facilitar el ejercicio del retracto, se opuso por primera vez y alegó que tal derecho no procede, primero

por la naturaleza de la transacción comercial y segundo porque la petición fue prematura y/o tardía.

Surge con claridad que, si había o no algún derecho que prohibía el ejercicio del retracto, Franklin Credit lo renunció. Así lo comprueba su desatención a las órdenes del TPI al respecto y, en especial, su moción de 5 de marzo de 2018. En esta, como se señaló, Franklin Credit acreditó la divulgación de la información en la espera de que la Sucesión ejerciera su derecho al retracto de crédito litigioso.

Por demás, como indicó el TPI, la Sucesión fue sumamente diligente en el ejercicio de su derecho. Como se discutió, nuestro Foro Judicial Máximo dispuso que el término para ejercer el retracto comienza luego de notificada la cesión al deudor. Por lo tanto, la Sucesión ejerció su derecho a tiempo tomando cualquiera de los siguientes puntos de partida: (a) la notificación de la cesión por parte de Scotiabank, pues presentó su petición de retracto cinco días después; (b) la sustitución de parte a favor de Bosco Credit y Franklin Credit, pues la petición de retracto se reiteró tres días más tarde; o (c) la notificación de la cesión por parte de Franklin Credit, para la cual también aplica la moción reiterando la intención de ejercer el retracto de 18 de septiembre de 2018, pues esta se presentó seis días más tarde. De hecho, en el correo electrónico que acompañó la moción de 5 de marzo de 2018, Franklin Credit expresó que "hago referencia a su moción de septiembre de 2017 en donde nos comunica la intención de su cliente de ejercer su derecho al crédito litigioso ante la transferencia del préstamo hipotecario de su cliente de

Scotiabank a [Franklin Credit] como administrador de [Bosco Credit].”⁷

Por lo tanto, este Tribunal concluye que el TPI no tenía que considerar la LTC o la jurisprudencia española cuando Franklin Credit aceptó la petición de retracto de la Sucesión y cumplió, aunque parcialmente, con la orden de divulgar la cuantía que pagó por el préstamo. En cuanto al tercer señalamiento de error, el tracto procesal demuestra que el ejercicio del retracto no fue prematuro o tardío. El TPI no erró en su determinación.

IV.

Por los fundamentos expuestos, expedimos y confirmamos la determinación del TPI.

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

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

⁷ *Íd.*, pág. 33. Este Tribunal ve con suspicacia y alerta sobre las omisiones en el apéndice y el tracto procesal que presentó Franklin Credit. Este no solo omitió mencionar la *Moción Reiterando Ejercicio de derecho de Retracto de Crédito Litigioso* de 18 de septiembre de 2017, sino que omitió casi todas las instancias procesales que tomaron lugar entre la primera moción sobre el crédito litigioso de agosto de 2017 y la *Minuta-Resolución* de 31 de enero de 2019. Esto incluye tres mociones reiterando la intención de ejercer el retracto, múltiples órdenes y determinaciones del TPI al respecto y la moción de 5 de marzo de 2018, en la cual Franklin Credit informó su cumplimiento con la orden de divulgar la cuantía que pagó por el pagaré para iniciar el proceso del retracto de crédito litigioso.