

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VII

BOSCO IX OVERSEAS, LLC BY
FRANKLIN CREDIT MANAGEMENT
CORPORATION AS SERVICER
Peticionarios

v.

HUGO ERNESTO SERRANO ARROYO
t/c/c HUGO E. SERRANO ARROYO, SU
ESPOSA PETRA VERGARA SÁNCHEZ
y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Recurridos

KLCE201900586

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
Guaynabo

Caso Núm:
D2CD2017-0136

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Rivera Marchand y el Juez Adames Soto y el Juez Bonilla Ortiz¹

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2020.

Atendida la *Solicitud de reconsideración* presentada el 23 de julio de 2019 por Franklin Credit Management Corporation (el peticionario), así como la *Moción suplementaria en atención a decisión reciente del Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre el retracto de crédito litigioso* radicada el 29 de julio de 2019, declaramos Ha Lugar la petición de reconsideración, y por ello, ordenamos dejar sin efecto nuestra Resolución de 28 de junio de 2019.

Por las razones que exponremos, determinamos expedir el auto solicitado y revocar la determinación del Tribunal de Primera Instancia (TPI) de 13 de febrero de 2016.

I. Resumen del tracto procesal

El 5 de abril de 2017 Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) instó demanda contra la parte recurrida de epígrafe (los recurridos) en cobro de

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2019-127 se designó al Hon. Fernando Bonilla Ortiz como integrante de Panel debido a que la Hon. María del Carmen Gómez Córdova se acogió a la jubilación el 3 de junio de 2019.

dinero y ejecución de hipoteca. Adujo que los recurridos habían incumplido con los pagos de la hipoteca, por lo que declaró vencida la totalidad de la deuda, a tenor con las disposiciones de la escritura de hipoteca constituida. Luego de precisar las cantidades adeudadas, Scotiabank solicitó como remedio que se ordenara la venta en pública subasta del inmueble con el que se garantizó la deuda, y que del producto de dicha venta se pagara el monto total de la reclamación.

En respuesta, los recurridos presentaron contestación a demanda el 3 de agosto de 2017, levantando una serie de defensas afirmativas, entre las cuales incluyeron la aplicación del estatuto que exige activar el proceso de mediación compulsoria. Posteriormente, el 21 de septiembre de 2018, también presentaron una *Moción Urgente Informando Derecho a Ejercer el Retracto del Crédito Litigioso al Amparo del Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico*. Indicaron en esta última moción, haber recibido una carta por correo certificado que los puso en conocimiento de que la administración del referido préstamo hipotecario fue transferida de Scotiabank al peticionario. Elaboraron que la cesión de crédito aludida activaba su derecho a reclamar el retractor del crédito litigioso, según contemplado en el Art. 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950. De conformidad, solicitaron al TPI que ordenara a Scotiabank a informarles las cuantías exactas recibidas por la cesión del pagaré a favor del peticionario.

Luego, el 26 de octubre de 2018, el peticionario presentó una *Moción Urgente en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*. Informó allí haber adquirido de Scotiabank todo interés en el caso iniciado por este, incluida la titularidad del objeto de litigio, lo cual fue informado a los recurridos mediante carta. Al tenor, el foro primario concedió la sustitución de parte, y ordenó al peticionario que presentara su posición sobre la solicitud de los recurridos para ejercer el retractor de crédito litigioso.

Así las cosas, el 13 de febrero de 2019, la peticionaria presentó su *Moción en Cumplimiento de Orden y Réplica a Retracto de Crédito Litigioso*.

Como argumento para sostener su oposición al reclamo de los recurridos elaboró, esencialmente, que la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico, Ley 208-1995, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, (Ley de Transacciones Comerciales), es una legislación especial que desplazó la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso que surge del Código Civil, *supra*.

Entonces, el TPI emitió la Orden del 13 de febrero de 2019, reconociendo el derecho de los recurridos a ejercitar el retracto de crédito litigioso, fundamentado en los argumentos expuestos en un caso resuelto por un foro hermano, *Prof-Legal Title Trust I v. Ana Providencia del Río Capó y otros*, KLCE2018-00023.

Inconforme, el peticionario presentó una oportuna *Moción de Reconsideración*, que fue declarada No Ha Lugar el 1 de abril de 2019. Entonces recurrió ante nosotros haciendo los siguientes señalamientos de error:

1. 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 otro caso, con otras partes y con otros argumentos.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar ha lugar el ejercicio del retracto del 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 el 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.
3. 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 28 de junio de 2019, este tribunal intermedio denegó expedir el recurso de *certiorari* solicitado por el peticionario, al juzgar que no se daban las circunstancias previstas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, ni la presencia de los criterios que dimanaban de la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Con todo, el 23 de julio de 2019, la parte peticionaria presentó *Moción de Reconsideración*. Ese mismo día el Tribunal Supremo de Puerto Rico, emitió una Opinión en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, 2019 TSPR 129, 202 DPR ____ (2019), que atendía precisamente la controversia que presentó ante nuestra consideración el peticionario. En específico, el alto foro concluyó que la figura del retracto de crédito litigioso contemplado en el Art. 1425 del Código Civil no aplica a una cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 401 *et seq.* Como resultado, la parte peticionaria presentó una *Moción Suplementaria En Atención A Decisión Reciente Del Tribunal Supremo De Puerto Rico Sobre El Retracto De Crédito Litigioso*, reiterando su posición.

Evaluada las mociones presentadas por el peticionario, el 7 de agosto de 2019, emitimos *Resolución* concediendo un término de diez días a los recurridos para que expusieran su posición, tomando en consideración los resuelto en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, *supra*. Habiendo transcurrido el término concedido sin que estos acreditaran su cumplimiento, procedemos a resolver.

II. Exposición de Derecho

A. Retracto de Crédito Litigioso según el Código Civil

El retracto de crédito litigioso es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo. Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3950. Véase, *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, 2019 TSPR 129, en la pág. 10, 202 DPR ____ (2019); *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993); *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito y Mercury, Interventor*, 72 DPR 207, 209 (1951). El Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, regula la figura de retracto de crédito litigioso y establece que:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas

que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. 31 LRPRA sec. 3950.

Conforme a lo anterior, para que pueda invocarse el Art. 1425 del Código Civil se requiere lo siguiente: primero, la existencia de un crédito que se encuentre en litigio (el crédito litigioso) y segundo, que éste haya sido cedido. Una vez se dan esas dos condiciones, nace el derecho a exigir su retracto, para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, supra. Véase, J. L. Navarro Pérez, *El retracto de créditos litigiosos*, Ed. Comares, 1989, pág. 89. La venta o cesión debe darse a un precio o contraprestación cierta. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, supra, en la pág. 12. Navarro Pérez, op cit., pág. 96. Finalmente, esta venta debe concluir en la transferencia del crédito a favor de una tercera persona, distinta al deudor. *Íd.* Ello, pone en posición al cesionario o nuevo adquiriente de reclamarle al deudor la extinción de la obligación. J. Trias Monge, *El envejecimiento de los Códigos: El caso del retracto de crédito litigioso*, 64 Rev. Jur. UPR 449, 453 (1995).

De otro lado, un crédito se considera litigioso desde la contestación a la demanda. Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, supra. Véanse, *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, supra; *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 726; *Comerciantes Mayoristas v. Andon*, 83 DPR 374 (1961). Nuestro Tribunal Supremo ha explicado que es condición esencial para que un crédito se repute litigioso, que “la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia del mismo crédito no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme”. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, supra; *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 712. Véase, además, Navarro Pérez, op. cit., pág. 99.

Por otro parte, el propio Código Civil limita la aplicabilidad de la figura de crédito litigioso. Así, el Art. 1417(a) establece que, en el contexto de la cesión de una cosa litigiosa, el retracto de crédito litigioso “no es aplicable a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”. Art. 1417 (a) del Código Civil de Puerto, 31 LPRa sec. 3942 (a). **Es decir, que cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso.** *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, supra, en las págs. 12-13.

B. Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

El artículo 91 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRa 4001 *et seq.*, dispone que “[c]uando 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, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro”. 30 LPRa sec. 6118. Por otro lado, el Art. 96 de la referida ley dispone en su segundo párrafo que “[e]n todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito. **En los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos**”. 30 LPRa sec. 6133. (Énfasis provisto). El Tribunal Supremo ha explicado que dichas disposiciones dejan claro que “el tratamiento que se le debe dar a una hipoteca que se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, es distinto al pagaré y la hipoteca regulada por el Código Civil”. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, supra, en la pág. 14.

C. Ley de Transacciones Comerciales

La Ley Núm. 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, define un instrumento negociable, como aquella “promesa incondicional de pagar una suma de dinero, pagaderos a la presentación o en fecha determinada, que no contiene ninguna otra promesa u orden”. Sec. 2-102 de la LTC, 19 LPRA sec. 504(a). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, *supra*. Por tanto, un pagaré hipotecario es “un compromiso escrito de dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. Sec. 2-103(a)(9) de la LTC, 19 LPRA sec. 503(a)(9). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, *supra*. Ahora bien, el simple reconocimiento de la obligación no constituye un pagaré a menos que el deudor se comprometa a pagar la misma. *Íd.*

Sobre lo que constituye una cesión de un instrumento negociable, el 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.* Al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, *supra*, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, *supra*, en la pág. 17.

La transacción estará garantizada cuando el tenedor de un instrumento negociable lo de en garantía de pago de otra transacción en la cual éste sea deudor. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, *supra*, en la pág. 16.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Examinados los hechos plasmados en el recuento procesal, y comparados estos con los que tuvo ante su consideración nuestro Tribunal

Supremo en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, 2019 TSPR 129, 202 DPR ____ (2019), concluimos que no resultan distinguibles, por lo que la doctrina pautaada por nuestro máximo foro allí resulta de aplicación al caso ante nuestra evaluación. Es decir, no cabe distinción real entre la situación fáctica que dio lugar a la Opinión emitida por nuestro Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, y los hechos del caso ante nuestra consideración, de modo que nos impone una conclusión idéntica a la alcanzada por la máxima curia.

Precisando, al igual que en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, aquí los recurridos otorgaron un pagaré hipotecario y una escritura para constituir hipoteca en garantía a dicho pagaré. Ante incumplimientos con los pagos pactados, Scotiabank presentó una demanda reclamando el cobro de la totalidad de la deuda y la ejecución de la hipoteca, pero posteriormente cedió el crédito a favor de Franklin Credit Management Corporation como agente de servicio de Bosco IX Overseas, LLC. Enterados de la cesión, los recurridos reclamaron el retracto del crédito litigioso amparados en el artículo 1425 del Código Civil. El TPI concedió el ejercicio del retracto de crédito litigioso solicitado por los recurridos.

Incidió el foro primario al acceder al reclamo de los recurridos para ejercitar el retracto de crédito litigioso.

Según explicamos en la exposición de derecho, a tenor con la normativa establecida en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, el máximo foro zanjó que la figura del retracto de crédito litigioso contemplado en el Art. 1425 del Código Civil **no aplica a una cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de la Ley de Transacciones Comerciales**, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, como resulta ser el caso ante nuestra consideración. De este modo, la Ley de Transacciones Comerciales es la ley especial que prima sobre las disposiciones del Código Civil referentes a la figura del retracto de crédito litigioso.

IV. Parte Dispositiva

Por los fundamentos que anteceden, reconsideramos nuestra Resolución de 28 de junio de 2019, dejándole sin efecto. Además, expedimos el recurso de *certiorari* solicitado y revocamos la determinación recurrida.

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

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