

DERECHO REALES

ARTÍCULO

JOSÉ M. MARXUACH*

Introducción	567
I. <i>Adm. de Terrenos v. Corporación Pesquera Henares, Inc.</i>	567
II. <i>Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.</i>	573
III. <i>DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago y Diana Ortiz</i>	577

INTRODUCCIÓN

El Término 2018-2019 del Tribunal Supremo de Puerto Rico en materia de Derecho Real o de propiedad, fue uno anómalo en términos numéricos. Sin embargo, las tres opiniones emitidas durante dicho término son trascendentales tanto para la academia, como para los abogados practicantes del derecho civil. Estas decisiones cubren un amplio espectro de controversias que nos llevan en primera instancia, al tema de la expropiación forzosa y cuáles son los elementos necesarios para la adjudicación de una reclamación de daños por desmembración a tenor con la expropiación parcial de una propiedad, en *Adm. de Terrenos v. Corporación Pesquera Henares, Inc.*¹ Por otro lado, en *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, el Tribunal Supremo aclara la figura jurídica del adquirente voluntario para fines de la protección del art. 41 de la *Ley de condominios* y de la prelación del acreedor hipotecario del art. 40(c) de la *Ley de condominios*.² Finalmente, en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago y Diana Ortiz*, se discute la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso contemplado en el art. 1425 del Código Civil y su exclusión a una cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de la *Ley de transacciones comerciales*.³

I. ADM. DE TERRENOS V. CORPORACIÓN PESQUERA HENARES, INC.

Comenzaremos nuestro análisis con la decisión en el caso de *Adm. de Terrenos v. Corporación Pesquera Henares, Inc.*⁴ Los hechos pertinentes del caso surgen de la siguiente

* Profesor Adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

1 *Adm. de Terrenos v. Corp. Pesquera Henares*, 201 DPR 14 (2018).

2 *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019).

3 *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019).

4 *Adm. de Terrenos v. Corp. Pesquera Henares*, 201 DPR 14 (2018) (opinión del Tribunal emitida por la juez asociada señora Rodríguez Rodríguez, el juez asociado Rivera García concurre con el resultado sin opinión escrita).

manera: el día 5 de febrero de 2002, la Administración de Terrenos de Puerto Rico (en adelante, la “Administración de Terrenos”) presentó una petición de expropiación forzosa en contra de la Corporación Pesquera Henares, Inc. (en adelante, la “Corporación” o “parte con interés”).⁵ El lote a expropiarse por la Administración de Terrenos “era utilizado como estacionamiento del edificio Pesquera Henares” (en adelante, “edificio Pesquera”).⁶ A pesar de que el Edificio Pesquera y el estacionamiento no figuran como predios contiguos, ambos pertenecen a un mismo dueño y ubican en Santurce. La Corporación alegó, ante el Tribunal de Primera Instancia, ser acreedora de una compensación adicional por la reducción del valor del edificio Pesquera producido por la pérdida de su estacionamiento.⁷ Según la Corporación, “la expropiación del estacionamiento ([lote] expropiado) produjo una merma en la renta anual del edificio Pesquera (predio remanente),”⁸ una propiedad de ocho pisos destinada al alquiler comercial. Por lo tanto, insistió tener derecho a una compensación adicional “por los daños sufridos tras la desmembración de su propiedad.”⁹ A consecuencia de ello:

[E]l Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia parcial* en la que otorgó a la Administración de Terrenos el pleno dominio del estacionamiento y ordenó el pago de \$505,000 como justa compensación a favor de la Corporación. Sin embargo, quedó pendiente la reclamación de daños por desmembración instada por la Corporación.¹⁰

Por su parte, la Administración de Terrenos presentó una moción de sentencia sumaria con respecto a la reclamación de daños pendiente. En la misma argumentó “que procedía la desestimación de la reclamación de daños al remanente, puesto que el sujeto expropiado y el Edificio Pesquera no eran propiedades contiguas, la adquisición de éstas ocurrió en momentos diferentes y sus usos y números catastrales eran distintos”.¹¹

La Corporación presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria y recalcó que, “la indemnización por daños por *desmembración surgía de la existencia de la unidad de uso y explotación económica existente entre ambas parcelas*, por lo que la contigüidad entre el sujeto expropiado y el remanente no constituía un factor determinante para conceder la compensación”.¹² Es decir, la expropiación “desmembró la unidad de uso existente entre el Edificio Pesquera y el estacionamiento, lo que provocó un perjuicio sustancial al uso y valor del remanente”.¹³ El Tribunal de Primera Instancia denegó la sentencia sumaria mediante resolución y concluyó que la “ausencia de contigüidad entre ambos predios y

5 *Id.* en la pág. 17.

6 *Id.*

7 *Id.*

8 *Id.*

9 *Id.*

10 *Id.*

11 *Id.* en las págs. 17-18.

12 *Id.* en la pág. 18 (énfasis suplido).

13 *Id.*

demás argumentos señalados por la Administración de Terrenos en su moción de sentencia sumaria, no derrotaban la acción de daños por desmembración”.¹⁴

Ante esta determinación del Tribunal de Primera Instancia, la Administración de Terrenos solicitó la intervención del Tribunal Apelativo mediante un recurso de *certiorari*. Cónsono con la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo, el Tribunal de Apelaciones emitió una sentencia en la cual revocó la determinación del Tribunal de Primera Instancia por haber omitido “incluir en su decisión las determinaciones de hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no había una controversia sustancial”.¹⁵ Por tal razón, el foro intermedio ordenó al Tribunal de Primera Instancia emitir una nueva resolución conforme a la regla 36.4 de Procedimiento Civil.¹⁶ El Tribunal de Primera Instancia emitió una resolución enmendada en la cual “denegó nuevamente la moción de sentencia sumaria [presentada por la Administración de Terrenos] y dispuso, como hechos sobre los cuales no existía controversia”,¹⁷ y en cuanto a los que sí existía controversia, dispuso que serían dilucidados en el juicio de daños por desmembramiento presentado por la Corporación.

Por segunda ocasión, y a tenor con la resolución enmendada del Tribunal de Primera Instancia, la Administración de Terrenos recurrió al Tribunal de Apelaciones. En un proceso un poco confuso, el foro apelativo intermedio revocó la resolución enmendada que había ordenado hacer.¹⁸ Finalmente, “concluyó que la expropiación se hizo de forma integral, por lo que no existía remanente alguno que requiriera ser compensado [y por ende] no procedía la acción de daños por desmembración . . . [ya que] las parcelas en cuestión eran propiedades separadas y no contiguas”.¹⁹

Ante la determinación del Tribunal de Apelaciones, la Corporación presentó una petición de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico y en resumidas cuentas expuso que erró el Tribunal de Apelaciones en su decisión: “(1) al concluir que no existía un predio remanente por tratarse de predios no contiguos y (2) al desestimar sumariamente la acción de daños por desmembración”.²⁰

La controversia ante el Tribunal Supremo esencialmente se circunscribió a determinar si en nuestro ordenamiento jurídico, la unidad física es un requisito indispensable para que varias parcelas o predios se consideren una misma finca en el contexto de una reclamación de daños por desmembración como consecuencia de un procedimiento de expropiación forzosa.

Nuestro Tribunal Supremo comenzó discutiendo el concepto de la expropiación forzosa y cómo es concebida en nuestro ordenamiento jurídico. Citando a la tratadista Cynthia Torres Torres, el Tribunal recalca que la “expropiación forzosa . . . es el poder

14 *Id.*

15 *Id.*

16 *Id.* (citando a R. P. CIV 36.4, 32 LPRA Ap. V (2010)).

17 *Id.* en la pág. 19.

18 *Id.*

19 *Id.* en las págs. 19-20 (entiéndase por “remanente” la porción no expropiada de una finca. Ello, en vista de que las parcelas en cuestión no son contiguas).

20 *Id.* en la pág. 20.

soberano que reside en el Estado para adquirir el dominio de una propiedad sita dentro de sus límites territoriales”.²¹ El Tribunal señaló además que:

A esos fines, la Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico consagra el derecho al disfrute de la propiedad. . . . Además, [la Sección 9 del Artículo II] de nuestra Constitución limita el poder soberano del Estado al disponer que “[n]o se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley”.²²

Por lo tanto, es mediante el requisito constitucional de la justa compensación o justiprecio el mecanismo adecuado para “colocar al dueño de la propiedad en una situación económica equivalente a la que se encontraba con anterioridad a la expropiación de su propiedad”.²³ Es decir, en “la justa compensación [se] debe incluir el valor de la propiedad al momento de la expropiación y los daños ocasionados . . . al remanente de la propiedad expropiada”.²⁴

Luego el Tribunal procedió a señalar que “[u]na reclamación de daños por desmembración procede únicamente en escenarios donde se expropia parcialmente una propiedad. . . . [E]s indispensable identificar, en primer lugar, si el sujeto expropiado y el alegado predio remanente constituyen una finca íntegra”.²⁵ No obstante, los criterios para determinar que equivale una finca íntegra varían por jurisdicción, aunque “suelen coincidir tres aspectos, a saber: (1) la unidad propietaria, (2) la unidad física y (3) la unidad de uso”.²⁶ Dijo el Tribunal Supremo que:

[L]a unidad propietaria evalúa si los predios a considerarse como una finca íntegra recaen sobre un mismo dueño. Ahora bien, y en lo concerniente al presente caso, el requisito de unidad física o contigüidad responde al efecto que como consecuencia acarrea toda expropiación parcial; es decir, el surgimiento de un predio remanente. . . . Bajo este umbral fáctico, en el cual la unidad física de los predios no estuvo en controversia, este Tribunal ha atendido diversas reclamaciones de daños por desmembración.²⁷

Anteriormente, el Tribunal Supremo había expuesto en un caso similar que:

21 *Id.* en la pág. 21. (*citando a* CYNTHIA TORRES TORRES, LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN PUERTO RICO 1-2 (2003)).

22 *Id.* (*citando a* CONST. PR art. II, § 9) (énfasis suplido).

23 *Id.* en la pág. 22 (*citando a* Amador Roberts v. ELA, 191 DPR 268, 278-79 (2014)).

24 *Id.* (*citando a* Amador Roberts, 191 DPR en la pág. 279).

25 *Id.*

26 *Id.*

27 *Id.* en las págs. 22-23. Véase E.L.A. v. Fonalledas Córdova, 84 DPR 573 (1962); Estado Libre v. Bravo, 79 DPR 779 (1956); Pueblo v. Sucn. Rabell, 72 DPR 574 (1951); Pueblo v. Anadón, 69 DPR 822 (1949); Pueblo v. García, 66 DPR 504 (1946).

[L]os daños al remanente de una finca expropiada se miden generalmente por la depreciación en valor de dicho remanente como consecuencia de la incautación. Para que puedan concederse estos daños *ordinariamente* se requiere que las propiedades —la expropiada y el remanente— sean contiguas.²⁸

Es decir, se requiere la contigüidad para obtener una compensación en daños por desmembramiento, no obstante, ese requisito puede ceder, no es inflexible.

El caso emblemático sobre este asunto fue resuelto por el Primer Circuito de la Corte de Apelaciones de Estados Unidos y envolvió hechos que se suscitaron en Puerto Rico. El caso es *Baetjer v. U.S.*,²⁹ los hechos sucintamente son los siguientes:

[L]a empresa [demandante] Eastern Sugar Associates era dueña de varias parcelas no contiguas destinadas a la producción de azúcar. La parcela sita en Vieques [y] fue expropiada por el gobierno de Estados Unidos para fines militares. Ante esto, la empresa instó una reclamación de daños por desmembración basándose en que la mencionada expropiación depreció el valor de la otra parcela ubicada en la Isla Grande.³⁰

Una vez llegó el caso al Tribunal de Apelaciones para el Primer Circuito, concluyó que la reclamación, a pesar de que ambos predios estaban físicamente desunidos, era válida.³¹ Respecto a la falta de contigüidad, dicho foro dispuso lo siguiente:

Neither does it wholly depend upon whether holdings are physically contiguous. Contiguous tracts may be “separate” ones if used separately and tracts if physically separated from one another may constitute a “single” tract if put to an integrated unitary use or even if the possibility of their being so combined in use “in the reasonably near future” “is reasonably sufficient to affect market value.”³²

El Tribunal Federal ratificó la teoría jurídica de que en las controversias sobre adjudicación de daños por desmembramiento, en los casos de expropiación forzosa, “la unidad de uso [es] un factor crucial en la identificación de lo que constituía una finca íntegra”.³³ Ahora bien, dijo el Tribunal Federal, y nuestro Tribunal Supremo lo adoptó, “que el requisito de unidad física no es categóricamente excluyente del criterio de unidad de uso”.³⁴ O sea que, “para identificar la finca íntegra, es necesario analizar si ‘se trata de una sola finca unida en su totalidad por sus usos o físicamente’”.³⁵ Es decir:

28 *Adm. de Terrenos*, 201 DPR en la pág. 23 (citando a *Fonlledas Córdova*, 84 DPR en la pág. 590).

29 *Baetjer v. U.S.*, 143 F.2d 391 (1st Cir. 1944).

30 *Adm. de Terrenos*, 201 DPR en la pág. 23.

31 *Id.* en las págs. 23-24.

32 *Id.* en la pág. 24 (citando a *Baetjer*, 143 F.2d en las págs. 394-95) (citas omitidas).

33 *Id.*

34 *Id.*

35 *Id.* (citando a *TORRES TORRES*, *supra* nota 21, en la pág. 173).

En los casos de daños por desmembración (severance damages) se deben observar los usos a que se dedicaba la propiedad antes de ser expropiada y aquellos que están disponibles para el remanente después. [. . .] El criterio de desintegración o separación de una propiedad basado en sus usos es importante tanto para adjudicarle valor a una propiedad como para identificar los daños sufridos.³⁶

El Tribunal Supremo dejó claramente establecido que, como norma general, la unidad física es un requisito, pero no es indispensable para adjudicar daños en un caso de desmembramiento por expropiación forzosa.³⁷ En lo pertinente a la adjudicación del caso de autos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que “[m]ás allá de la contigüidad, la unidad de uso es el criterio mediante el cual se devela la interdependencia existente entre los predios; relación que a fin de cuentas es el hecho que activa el derecho a reclamar una compensación por los daños ocasionados al predio remanente”.³⁸ En atención a los hechos antes descritos y el derecho analizado, nuestro Tribunal Supremo estableció que el criterio de la unidad física de la propiedad:

[N]o es indispensable cuando la parte con interés logra probar que entre el sujeto expropiado y el predio remanente —aun no siendo contiguos— poseen una relación de interdependencia *por su uso*. De esta manera, la unidad de uso es un *criterio alternativo* mediante el cual se puede identificar la finca íntegra; cimiento para que proceda una reclamación de daños por desmembración tras una expropiación parcial.³⁹

Por tanto, la contigüidad o la unidad física entre el estacionamiento y el edificio Pesquera no constituía un requisito indispensable para que la Corporación pudiera reclamar una compensación por los daños que, alegadamente, le fueron ocasionados al remanente de la propiedad como resultado de una expropiación parcial.

Al revocar al Tribunal de Apelaciones y reinstalar el dictamen del Tribunal de Primera Instancia, el más alto foro adopta lo establecido en *Baetjer*, donde el criterio de uso y el grado de la interdependencia de los predios es la clave para obtener un remedio en daños por desmembramiento en una expropiación. Se entiende que, mientras mayor sea la interdependencia de los predios no contiguos, mayor será la probabilidad de que sean una unidad para propósitos de una causa de acción como la discutida aquí.

36 *Id.* (citando a TORRES TORRES, *supra* nota 21, en las págs. 174-75).

37 *Id.* en la pág. 25.

38 En la nota al calce número nueve el Tribunal citó lo siguiente:

One of the more important factors in the unity-separateness issue is the degree of interdependence of the parcels, lots, or tracts of land involved, especially where the nature of the divisions in the land are more substantial than mere lot lines. The greater the interdependence between the parts, the greater the likelihood of a finding of unity.

Id. n.9 (citando a James Timothy Payne, *Eminent domain: unity or contiguity of separate properties sufficient to allow damages for diminished value of parcel remaining after taking of other parcel*, § 2[b], 59 A.L.R. Fed. 4th (1988)).

39 *Id.* en las págs. 25-26 (énfasis suplido).

II. CONDOMINIO FIRST FEDERAL SAVINGS V. LSREF2 ISLAND HOLDINGS LTD, INC.

El segundo caso resuelto por nuestro más alto foro sobre la materia de derechos reales o de propiedad fue *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*⁴⁰ En resumen, la controversia del mismo gira en torno a si bajo la *Ley de condominios* se considera como un adquirente voluntario a una compañía que se dedica a la compra de créditos hipotecarios, para fines de la protección que brinda el artículo 41 (sección 1293e) y para propósitos de la relación del acreedor hipotecario contemplada en el artículo 40 (sección 1293d) de la *Ley de condominios*.⁴¹

El inicio de la controversia legal surge cuando el Condominio First Federal Savings (en adelante, el “Condominio”) presentó una demanda en cobro de dinero en contra de LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc., (en adelante, “Island Holdings”) por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas basando su causa de acción en que Island Holdings era el titular registral de nueve inmuebles ubicados en dicho Condominio y adeudaba la suma de \$108,138.33 del pago de cuotas.⁴²

Island Holdings presentó una moción de desestimación en la cual “admitió ser titular registral de los [nueve] inmuebles, pero argumentó que era adquirente involuntario porque [los inmuebles fueron] adquiri[dos] mediante subastas públicas”.⁴³ Alegó que, como adquirente involuntario, “le correspondía pagar [solo] las cuotas de mantenimiento atrasadas de los seis meses previos a la adquisición de los inmuebles” mediante las subastas.⁴⁴ Island Holdings, como parte de su moción desestimatoria consignó la suma de \$27,170.20 en pago total de las cuotas de mantenimiento —suma correspondiente a las cuotas de los seis meses previos a las fechas de adquisición de los inmuebles mediante las respectivas subastas públicas, más las cuotas mensuales subsiguientes hasta el 31 de agosto de 2014—. ⁴⁵

El Condominio enmendó la demanda y alegó que Island Holdings no era un adquirente involuntario, “sino una corporación dedicada a las inversiones y negocios como ‘la compra de litigios, sentencias, bienes muebles e inmuebles con el propósito de especulación, inversión y venta’”.⁴⁶ El Tribunal de Primera Instancia dictó una sentencia, en la cual acogió la moción de desestimación bajo la regla 10.2(5) de Procedimiento Civil,⁴⁷ presentada por Island Holdings y, por consiguiente, aceptando que dicha corporación era un adquirente involuntario según el significado de la *Ley de condominios*. Adujo el Tribunal de Primera Instancia que, por ende, le correspondía únicamente pagar las cuotas de mantenimiento atrasadas de los seis meses previos a la adquisición. El Tribunal de Apelaciones confirmó la decisión del Tribunal de Primera Instancia.⁴⁸

⁴⁰ *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934 (2019).

⁴¹ *Id.* en la pág. 938 (citando a *Ley de condominios*, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRÁ §§ 1293d-93e (2015 & Supl. 2018)).

⁴² *Id.*

⁴³ *Id.*

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ *Id.*

⁴⁶ *Id.* en la pág. 939.

⁴⁷ *Id.* (citando a R. P. Civ 10.2(5), 32 LPRÁ Ap. V (2010 & Supl. 2018)).

⁴⁸ *Id.* en las págs. 939-40 (citando a R. P. Civ 10.2(5), 32 LPRÁ Ap. V (2010 & Supl. 2018)).

El Condominio, recurrió ante el Tribunal Supremo y solicitó que se evaluara si una compañía cuyo negocio es la compra de créditos hipotecarios, debe considerarse como un adquirente involuntario para fines de la *Ley de condominios*. El Tribunal Supremo comenzó su análisis jurídico de la controversia estableciendo que, “la fuente primaria del régimen de propiedad horizontal es la propia Ley, por lo que sus disposiciones son mandatorias y no supletorias”.⁴⁹ Además, citó a *Asociación de Condómines v. Naveira*,⁵⁰ donde el Tribunal Supremo resolvió que un particular “que concorra en una subasta pública con el acreedor en la pública subasta se lleva la buena pro es un adquirente voluntario, por lo que [este] responde solidariamente del total de las cuotas de mantenimiento [que tuviese] el deudor [original]”.⁵¹ En *Island Holdings*, el Tribunal Supremo expresó que:

[U]n comprador, un donatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta es un adquirente voluntario. En contraparte, definimos que un adquirente involuntario, es “aqu[él] que advien[e] dueñ[o] del apartamento al ejercer los créditos preferentes” del art. 40 de la Ley de condominios.⁵²

Además, en la decisión se hace referencia a lo resuelto en *Naveira*, donde ya el Tribunal Supremo precisó los intereses particulares de cada una de las figuras —el adquirente involuntario y el voluntario— para distinguir su responsabilidad civil, es decir:

El *voluntario* es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento *lo adquiere porque es un buen negocio*. El adquirente *involuntario* es *originalmente un acreedor cuyo interés fundamental* no es hacerse dueño del apartamento sino *proteger su acreencia* constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio.⁵³

Por lo tanto, podemos colegir que lo determinante para dicha definición conceptual no es el momento de la adquisición del crédito hipotecario o del inmueble, sino *la razón, intención o interés* para adquirirlo.⁵⁴ Para definir entonces aún más la intención y la razón de la adquisición de un bien inmueble, el Tribunal Supremo enlista ciertas características particulares y aplicables de un adquirente voluntario y otros elementos aplicables al adquirente involuntario. De acuerdo con ello, expresa el Tribunal que:

Las características de un *adquirente voluntario* son las siguientes: (1) puede ser un comprador, un donatario, un permutante, o aquel que se lleva la

49 *Id.* en la pág. 940 (citando a MICHEL J. GODREAU, EL CONDOMINIO: EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN PUERTO RICO 70 (1992)).

50 *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977).

51 *Condominio First Federal*, 202 DPR en las págs. 941-42.

52 *Id.* en la pág. 943 (citando a *Naveira*, 106 DPR en la pág. 97).

53 *Id.* en las págs. 943-44.

54 *Id.* en la pág. 944.

buena pro en una subasta pública; (2) *adquiere el crédito hipotecario o el apartamento con el ánimo de hacer un buen negocio*; (3) tiene la “oportunidad y [los] medios de enterarse de la deuda por gastos comunes del condominio[, y (4) tiene el] poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere”.⁵⁵

Por otro lado, un adquirente involuntario tiene las siguientes características:

(1) es un acreedor hipotecario, (2) *la razón o interés fundamental no es convertirse en dueño del inmueble, sino proteger su acreencia constituida —usualmente— antes de que empiece acumularse la deuda de las cuotas por mantenimiento*, (3) para él, la “deuda no es elemento u objeto de contratación[,y [4] su acreencia no debe sufrir disminución porque el deudor incumpla otra obligación ajena y extraña a la suya”.⁵⁶

El Tribunal Supremo razonó que:

[P]ara el adquirente voluntario “su razón de adquirir [es] *un acto volitivo dictado por su propia conveniencia en el campo de los negocios* y, por tanto, no puede invocar la preferencia que el Art. 40(c) reserva al dueño de un crédito hipotecario”, . . . , así como tampoco le asiste la protección del Art. 41, . . . , diseñada para quien forzosamente se convierte en titular de la propiedad.⁵⁷

Por el contrario, el adquirente involuntario incide con el orden de prelación que establece el art. 40,⁵⁸ pues a diferencia del comprador convencional que sí tiene conocimiento de las cuotas impagadas, para el acreedor hipotecario esa deuda no es elemento imprescindible en la adquisición del bien inmueble.

El caso de *Asociación de Condómines v. Naveira*, y los artículos 40(c) y 41 del Código Civil,⁵⁹ establecen claramente que los créditos hipotecarios se refieren a “aquellos cuyo acreedor es el banco o institución financiera que facilitó la adquisición de un apartamento en condominio . . .”.⁶⁰ La adquisición de una propiedad en pública subasta no le extiende la potestad a ese tercero de invocar automáticamente la protección del adquirente involuntario, sobre todo cuando quien adquiere lo hace mediante un “*acto volitivo dictado por su propia conveniencia . . . [y beneficio individual]*”.⁶¹ La *Ley de condominios* vigente, limita para el adquirente involuntario su responsabilidad civil al pago de seis meses de las cuo-

55 *Id.* en las págs. 944-45 (*citando a* GODREAU, *supra* nota 49, en la pág. 311) (énfasis suplido).

56 *Id.* en las págs. 945-46 (énfasis suplido).

57 *Id.* en la pág. 945 (*citando a* Naviera, 106 DPR en la pág. 95) (énfasis suplido).

58 *Id.* en la pág. 946.

59 *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977); Cód. Civ. PR arts. 40(c), 41, 31 LPRA §§ 1293d, 1293e (2015 & Supl. 2018).

60 *Condominio First Federal*, 202 DPR en la pág. 946.

61 *Id.* en la pág. 947.

tas de mantenimiento adeudadas. El adquirente voluntario por su parte “es responsable solidariamente [de satisfacer la totalidad de] las cuotas de mantenimiento adeudadas y acumuladas al momento de la adquisición de los inmuebles”,⁶² ello con el derecho de repetir en contra del deudor original por la cantidad que hubiese pagado. Al adjudicar la controversia ante sí, el Honorable Tribunal Supremo concluyó que:

[L]a mera adjudicación de las propiedades en las terceras subastas públicas declaradas desiertas —como medio de adquisición— no puede utilizarse como escudo o subterfugio para invocar la protección del Art. 41, . . . , diseñada por ley para una institución financiera que hace viable la compra de un apartamento en el régimen de propiedad horizontal y, por ende, la prelación del Art. 40(c), *En fin, la recurrida se montó deliberadamente en ese tren y como adquirente voluntario tiene la obligación de responderle al Condominio por las cuotas de mantenimiento impagadas por el deudor.*⁶³

El presente caso y *Coop. Oriental v. Cons. Tit. Cond. Beach Village*,⁶⁴ decidido recientemente por el Tribunal Supremo, establecen la norma de derecho a base del concepto *volitivo* de la adquisición de los bienes inmuebles. A tales fines, ambos reconocen que el carácter *voluntario* o *volitivo* de la adquisición será el requisito fundamental para establecer qué tipo de adquirente es el nuevo dueño.⁶⁵ Ahora bien es imprescindible no confundir lo resuelto en *Coop. Oriental*, con lo decidido por el más alto foro en el caso discutido en este artículo. Debe notarse que, aunque ambos tienen resultados análogos, los hechos son inequívocamente diferentes. En el caso resuelto en este término, *Condominio First Federal Savings*, la corporación demandada se convierte en adquirente mediante subasta pública; dicha parte tampoco era el acreedor hipotecario. En *Coop. Oriental*, el inmueble fue adquirido mediante un contrato de dación en pago.⁶⁶ No obstante, en ambos casos el *hilo conductor* que utiliza el Tribunal Supremo como fundamento para resolver los mismos se circunscribe a que la adquisición de las propiedades fue voluntaria, es decir, por un *acto volitivo*. Una vez se determina que la adquisición es producto de un acto volitivo, el adquirente se entiende que es un adquirente voluntario para fines de la *Ley de condominios* con todas las responsabilidades civiles que esto acarrea y discutidas anteriormente.

En resumen, las consecuencias de esta decisión son importantes, no solo para los condóminos y los Consejos de Titulares, sino que también para los inversionistas que de ahora en adelante tienen que hacer una decisión de negocios a base de la totalidad de las cuotas de mantenimiento adeudadas dentro del régimen de la propiedad horizontal y no recostarse de la responsabilidad limitada que provee la *Ley de condominios* para los adquirentes involuntarios.

62 *Id.* en la pág. 949.

63 *Id.* (énfasis suplido).

64 *Coop. Oriental v. Cons. Tit. y Otros*, 195 DPR 330 (2016).

65 *Id.* en la pág. 344.

66 *Id.* en la pág. 333.

III. DLJ MORTGAGE CAPITAL, INC. V. DAVID SANTIAGO Y DIANA ORTIZ

Finalmente, el tercer caso de derechos reales o propietarios que el Tribunal Supremo atendió como parte del término de 2018-2019, discute la inaplicabilidad del retracto de crédito litigioso contemplado en el artículo 1425 del Código Civil a una cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de la *Ley de transacciones comerciales*.⁶⁷ El caso que atiende la presente controversia y el efecto de su resultado es *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago y Diana Ortiz*.⁶⁸

Según surge de la opinión, el día 18 de septiembre de 2012, CitiMortgage, Inc. (en adelante, “CitiMortgage”) inició un pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, en contra del matrimonio Santiago-Ortiz y su Sociedad Legal de Bienes Gananciales.⁶⁹ La demanda surge por el incumplimiento desde el 1 de julio de 2010 con la obligación de realizar los pagos mensuales de la hipoteca según acordados,⁷⁰ por lo que la deuda luego de hacer varios intentos de cobro, la misma estaba vencida y era líquida y exigible.⁷¹ Además, CitiMortgage:

[A]legó que era el actual tenedor de buena fe del pagaré hipotecario objeto de la demanda. Dicho pagaré hipotecario —*pagadero a la orden*— fue otorgado por el matrimonio Santiago-Ortiz, a favor de Doral Financial Corporation— quien hacía negocios en Puerto Rico como H.F. Mortgage Bankers— por la suma principal de \$1,220,000.00 más intereses a razón de 6% anual. Como garantía de dicho pagaré hipotecario, el matrimonio [en cuestión] otorgó una escritura para constituir una hipoteca voluntaria sobre cierto inmueble.⁷²

Los demandados, David Santiago y Diana Ortiz reconocieron en su contestación a la demanda haber otorgado en el 2005 un *pagaré hipotecario*, pero alegaron desconocer los detalles del mismo por falta de información. También alegaron que el incumplimiento de la obligación hipotecaria fue a causa del incumplimiento por parte de CitiMortgage.

El día 11 de marzo de 2016, el matrimonio Santiago-Ortiz presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una Moción en solicitud de información para ejercer el retracto de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho. En dicha moción, los demandados, alegaron que “CitiMortgage había cedido o que planificaba ceder su interés en el préstamo en controversia, por lo que solicitaban al Tribunal de Primera Instancia que ordenara al banco la confirmación de la cesión de crédito. Añadi[eron] que, de ser así, ejercerían su derecho a retracto de crédito litigioso.”⁷³

67 Cód. Civ. PR art. 1425, 31 LPRR § 3950 (2015); Ley de transacciones comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRR §§ 401-2409 (2013 & Supl. 2018) (§§ 2002-2207 derogadas 2012).

68 *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019).

69 *Id.* en la pág. 953.

70 *Id.* en la pág. 954.

71 *Id.*

72 *Id.* en las págs. 953-54 (énfasis suplido).

73 *Id.* en la pág. 954.

El Tribunal de Primera Instancia declaró no ha lugar a la solicitud del matrimonio demandado.

El día 5 de mayo de 2016 DLJ Mortgage Capital, Inc. (en adelante, “DLJ Mortgage”) presentó una Moción informativa de sustitución de parte, e informó que adquirió el pagaré hipotecario de los demandados, David Santiago y Diana Ortiz, en el trámite ordinario de sus negocios, por lo que DLJ Mortgage solicitaba que se le incluyera como parte demandante. El Tribunal de Primera Instancia declaró ha lugar el pedido de sustitución de parte. A tenor de dicha sustitución, el matrimonio Santiago-Ortiz presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una segunda solicitud de para ejercer el retracto de crédito litigioso. En dicho escrito, los demandados solicitaron que se ordenara a DLJ Mortgage precisar el monto pagado por el crédito y la fecha en que ocurrió la transacción para poder estar en posición de ejercer su derecho de retracto de crédito litigioso. Más tarde, DLJ Mortgage presentó una Moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto del crédito litigioso. En su moción, DLJ Mortgage delineó cuatro argumentos, por lo que no procedía el retracto de crédito litigioso.

En su primer argumento, DLJ Mortgage alegó que, el derecho a ejercer el retracto de crédito litigioso prescribió. Ello, ya que el 11 de abril de 2016, notificaron un requerimiento de pago o *Validation of Debt Notice* a los esposos demandados, “por lo que en dicha fecha es que comenzó a transcurrir el término de nueve días que [éstos tenían] para ejercer el retracto de crédito litigioso”.⁷⁴ Por lo cual, la solicitud fue realizada fuera de término.

Como segundo argumento, DLJ Mortgage adujo que, “el crédito reclamado en el [presente] pleito no se había convertido en litigioso pues el matrimonio no controvertió [la] existencia [del mismo]”.⁷⁵ De manera un poco confusa, DLJ Mortgage planteó, además, “que para que un crédito se torne en litigioso no bastaba con la contestación de la demanda”,⁷⁶ sino que la controversia principal girase en torno a la existencia de un crédito. Por ello, sostenían que la admisión del matrimonio demandado sobre su incumplimiento con la obligación hipotecaria hacía que el crédito no fuese uno de carácter litigioso.⁷⁷

El tercer argumento de DLJ Mortgage se circunscribía a que, “la figura de retracto del crédito litigioso no aplicaba a ventas a granel de inventarios de créditos”.⁷⁸ Es decir, “el objeto del contrato de compraventa no fue el crédito en controversia sino la totalidad del inventario de los créditos [adquiridos] . . .”.⁷⁹ Por ello, argumentaban la inaplicabilidad del artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, toda vez que tal artículo lo que regula es la cesión de *un solo crédito litigioso*.⁸⁰

Por último, DLJ Mortgage razonó “que las disposiciones del Código Civil relacionadas al retracto de crédito litigioso no aplican a este caso porque la *Ley de transacciones comerciales*, excluye la aplicación de esta figura jurídica sobre las cesiones de instrumentos

74 *Id.* en la pág. 955.

75 *Id.* en la pág. 956.

76 *Id.*

77 *Id.*

78 *Id.*

79 *Id.*

80 *Id.* (citando a Cód. Civ. PR art. 1425, 31 LPRR § 3950 (2015)).

negociables otorgados [al] amparo [de la misma]”.⁸¹ En su réplica, los demandados alegaron que el término para ejercer el retracto de crédito litigioso no había comenzado aún, en tanto DLJ Mortgage no les había requerido el pago de la obligación, conforme el requisito de notificación dispuesto en el artículo 1425 del Código Civil.⁸²

El Tribunal de Primera Instancia denegó la solicitud para ejercer el retracto de crédito litigioso presentada por el matrimonio demandado y fundamentó su decisión en que no se interrumpió el término de nueve días para ejercer el mismo.⁸³ Habiendo DLJ Mortgage notificado la adquisición del crédito en controversia el día 11 de abril de 2016, los demandados debieron haber ejercido su derecho en o antes del día 20 de abril de 2016, y éstos lo hicieron de forma tardía el 16 de mayo de 2016.⁸⁴

Inconforme con la determinación del Tribunal de Primera Instancia, sobre la inaplicabilidad de la figura del retracto de crédito litigioso por incumplir con el término establecido que dispone el Código Civil, el matrimonio demandado, recurrió al foro intermedio mediante un recurso de *certiorari*.⁸⁵ El Tribunal Apelativo denegó expedir el mencionado recurso.⁸⁶ Así las cosas, el matrimonio de David Santiago y Diana Ortiz, recurrió ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El Tribunal entendió que la controversia presentada ante su consideración se circunscribía a determinar si procedía el ejercicio de la figura de retracto de crédito litigioso, contemplada en el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, sobre cesión de un instrumento negociable.⁸⁷ En este caso, un pagaré hipotecario otorgado en virtud de lo dispuesto en la *Ley de transacciones comerciales*.⁸⁸

Es importante aclarar, que es en este punto donde existe cierta confusión entre los elementos discutidos y los resueltos en la resolución del Tribunal de Primera Instancia. Entiéndase, el Tribunal de Primera Instancia, en su resolución, asumió la aplicabilidad del artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico.⁸⁹ Sin embargo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico entendió que la controversia del caso de autos giraba en torno a si aplicaba el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico a la situación de hechos presentada.⁹⁰ La propia resolución del Tribunal de Primera Instancia solamente se expresó en torno a que el término de nueve días de caducidad, que dispone el propio artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico para ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso, no había sido satisfecho. Al examinar la decisión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico lo que hizo fue

81 *Id.*

82 *Id.* en las págs. 956-97 (*citando a* 31 LPRR § 3950 (2015)).

83 *Id.* en la pág. 957.

84 *Id.*

85 *Id.*

86 *Id.* en la pág. 958.

87 *Id.* Véase Cód. Civ. PR art. 1425, 31 LPRR § 3950 (2015).

88 *Ley de transacciones comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRR §§ 401-2409 (2013 & Supl. 2018) (§§ 2002-2207 derogadas 2012).*

89 31 LPRR § 3950 (2015).

90 *Id.*

analizar si era aplicable el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico a la situación de hechos sin asumir un resultado.⁹¹

Por ello, la opinión comenzó con la descripción de la figura del retracto de crédito litigioso, la cual como se conoce, es aquella que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo.⁹² Más aun, dijo el Tribunal Supremo de Puerto Rico, que el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, es una copia *ad verbatim* del artículo 1535 del Código Civil de España, que regula la figura de retracto de crédito litigioso.⁹³ Por su parte el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico 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.⁹⁴

Por lo tanto, para que se pueda invocar el artículo 1425 se requiere primero, la existencia de un crédito que se encuentre en litigio —o sea, que el crédito sea litigioso— y segundo, que éste haya sido cedido.⁹⁵ “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 días, contados desde que el cesionario le reclama el pago”.⁹⁶ La venta o cesión debe darse a un precio cierto y a favor de una tercera persona, distinta al deudor original, para entonces poder estar en posición de reclamar la deuda.⁹⁷

“[U]n crédito se considera litigioso cuando se contesta la demanda”.⁹⁸ Sin embargo, citando a *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, el Tribunal Supremo expresó que “[n]o basta la interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito”.⁹⁹ El Tribunal añadió:

Es decir, “[e]s condición esencial para que un crédito se repute litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del

91 *Id.*

92 *DLJ Mortgage*, 202 DPR en las págs. 958-59. Véase 31 LPRA § 3950 (2015); 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).

93 *DLJ Mortgage*, 202 DPR en las págs. 959-60. Véase Art. 1535 C.C. España.

94 *DLJ Mortgage*, 202 DPR en la pág. 960 (citando a 31 LPRA § 3950 (2015)).

95 *Id.*

96 *Id.*

97 *Id.* en las págs. 960-61.

98 *Id.* en la pág. 961. Véase 31 LPRA § 3950 (2015).

99 *Id.* (citando a Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 726 (1993)).

crédito gire sobre la *existencia* misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme. . . . A todas luces, aquí no está en controversia la existencia, legitimidad o validez de la deuda”.¹⁰⁰

La opinión, sin embargo, no abunda sobre las razones por las cuales el Tribunal entendió que la legitimidad de la deuda no estaba en controversia en el caso.

Una vez el Tribunal Supremo dispuso los criterios de la figura del crédito litigioso, comenzó a hacer la construcción de la regla de derecho sobre la aplicabilidad de tal figura y sus excepciones. Apuntó, el Tribunal Supremo, a que el propio Código Civil de Puerto Rico establece que la figura del retracto de crédito litigioso tiene unas excepciones adicionales a las tres que se mencionan en el propio artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico.¹⁰¹

En la construcción de dicha regla, el Tribunal citó primero el artículo 1417a del Código Civil de Puerto Rico.¹⁰² En dicho artículo 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’”.¹⁰³ Dicho de otro modo, “cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable, no aplicarán las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso”.¹⁰⁴

El Tribunal Supremo, entonces, citó así mismo el artículo 1427 del Código Civil de Puerto Rico, el cual establece que, “[t]odo lo dispuesto en esta parte se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la *Ley hipotecaria*”.¹⁰⁵ El Tribunal Supremo entendió que con dicho lenguaje, el Código Civil de Puerto Rico crea una excepción adicional en cuanto los bienes inmuebles, pues nos refiere a la *Ley hipotecaria* cuando la cesión del crédito litigioso involucre un bien inmueble, como ocurría en el caso ante su consideración.

Según el Tribunal Supremo, se crea una excepción adicional cuando se trata de derechos hipotecarios. A esos fines, hace referencia a la *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*.¹⁰⁶ El artículo 91 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”.¹⁰⁷ El artículo 96 de la referida ley que dispone: “[e]n todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito. En los

100 *Id.* (citando a Consejo de Titulares, 132 DPR en la pág. 726).

101 31 LPRa § 3950 (2015).

102 *DLJ Mortgage*, 202 DPR en la pág. 961 (citando a Cód. Civ. PR art. 1417a, 31 LPRa § 3942(a) (2015)).

103 *Id.* (citando a 31 LPRa § 3942(a) (2015)).

104 *Id.*

105 *Id.* en las págs. 961-62 (citando a Cód. Civ. PR art. 1427, 31 LPRa § 3961 (2015)) (refiriéndose a la parte relacionada con la cesión de créditos).

106 *Id.* en la pág. 962 (citando a Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRa § 4001-5005 (2016) (§ 5003 derogada 2004)).

107 *Id.* (citando a 30 LPRa § 6118) (énfasis suplido).

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*”.¹⁰⁸ En consideración a lo dispuesto en la referida ley, el Tribunal Supremo concluyó que:

Ambas disposiciones disponen claramente 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 a la hipoteca regulada por el Código Civil. Esto es necesario debido a la negociabilidad de esos instrumentos en el tráfico comercial. De ahí que la propia *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria*, a su vez, *ordene se cumpla con la legislación mercantil vigente para el cobro de tales instrumentos*.¹⁰⁹

En palabras simples, el Tribunal estableció que, como parte de su norma de derecho, las controversias como la que tenía ante su consideración le son aplicable la *Ley de transacciones comerciales*.¹¹⁰

En cuanto a la aplicabilidad de la *Ley de transacciones comerciales* al caso de autos, el Tribunal discutió específicamente lo dispuesto en el capítulo 2 de dicha ley. De una parte, dicha Ley, establece que un instrumento negociable es “*una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden*”.¹¹¹ Mientras un pagaré hipotecario es una promesa, es decir, “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”.¹¹² El simple reconocimiento de la obligación no constituye un pagaré a menos que el deudor se comprometa a pagar la misma.¹¹³

Sobre lo que constituye una cesión de un instrumento negociable, el mencionado capítulo 2 de la *Ley de transacciones comerciales*, establece que ésta cesión 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”.¹¹⁴ “[S]ea 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 [. . .]”.¹¹⁵

Luego del análisis, el Tribunal Supremo comenzó a explicar la aplicabilidad de la *Ley de transacciones comerciales* al caso de autos y cómo a través de la ley número 21 del 2012 se le incorporó el artículo 9 del Código Uniforme de Comercio de Estados Unidos sobre

108 *Id.* (citando a 30 LPRA § 6133) (énfasis suplido).

109 *Id.* en las págs. 962-63 (énfasis suplido).

110 *Id.* en la pág. 963. Véase Ley de transacciones comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA §§ 401-2409 (2013 & Supl. 2018).

111 *Id.* (citando a 19 LPRA § 504(a)).

112 *Id.* (citando a 19 LPRA § 503(a)(9)).

113 *Id.* (citando a 19 LPRA § 503(a)(9)).

114 *Id.* en la pág. 964 (citando a 19 LPRA § 553(a)).

115 *Id.* (citando a 19 LPRA § 553(b)).

transacciones garantizadas.¹¹⁶ Por lo que después de las referidas enmiendas, el capítulo 9 de la *Ley de transacciones comerciales*, “al presente, [aplica y] regula lo relacionado a la venta o transferencias de pagos intangibles y pagarés”.¹¹⁷

Por lo tanto, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del capítulo 9 de la *Ley de transacciones comerciales*, según enmendada. 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’”.¹¹⁸ En otras palabras, cuando se establece que una hipoteca se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho se entenderá transferido con el instrumento, según establece la *Ley hipotecaria* en su artículo 91 y el presente análisis.

Para aclarar entonces la aplicabilidad de la *Ley de transacciones comerciales*, hay que señalar que dicha Ley expresamente establece que las disposiciones de su “Capítulo 9 no aplicarán a la cesión de cuentas, al papel financiero, a los pagos intangibles o a los pagarés para propósitos de cobro solamente”.¹¹⁹ O sea, la cesión del instrumento a la que se refiere este artículo es la que se hace a un agente de cobro, quien no tiene la titularidad del mismo para cobrarle al deudor, ni tampoco tiene un interés asegurado. En ese contexto el Tribunal explicó: “[r]evised Article 9 does not apply to accounts, chattel paper, payment intangibles, or promissory notes that are assigned for the purpose of the assignee collecting the receivable for the assignor”.¹²⁰

Por último, la sección 9-102 de la *Ley de transacciones comerciales* vigente al momento de los hechos establece, según el Tribunal Supremo, la inaplicabilidad del Código Civil al caso de autos.¹²¹ La sección disponía 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”.¹²² Por consiguiente, “a toda transacción que esté bajo el alcance de la *Ley de transacciones comerciales* . . . no le aplicará las disposiciones del Código Civil relacionadas con la cesión de créditos. Esto incluye, . . . , la cesión de créditos litigiosos y, en consecuencia, [el] retracto [de los mismos]”.¹²³

De la misma forma, y bajo otro fundamento, la *Ley de transacciones comerciales* aplicable *al presente* también dispone la inaplicabilidad del Código Civil a un caso como el de autos. Dice el Tribunal que la Ley contempla que lo dispuesto por el Código Civil relacionado a la “transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas

116 *Id.* Véase Exposición de motivos, Ley de transacciones comerciales-Enmiendas, Ley Núm. 21 de 17 de enero de 2012, 2012 LPRÁ 273-275 (“Este Capítulo fue enmendado en 2012 por la Asamblea Legislativa para que Puerto Rico se mantenga a la vanguardia en asuntos relacionados a adelantos comerciales y tener leyes comerciales lo más uniformes posible para facilitar la expansión económica y el crecimiento comercial”).

117 *DLJ Mortgage*, 202 DPR en la pág. 964 (citando a 19 LPRÁ § 2219(a)(3)).

118 *Id.* en la pág. 965 (citando a *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 306 (2017)).

119 *Id.* (citando a 19 LPRÁ § 2219(d)(4)).

120 *Id.* n.4 (citando a 11 Part I Anderson U.C.C. § 9-109:25 [Rev], 3d. ed., 2018).

121 *Id.* en la pág. 966 (citando a 19 LPRÁ § 2002(4) (derogado)).

122 *Id.* (citando a 19 LPRÁ § 2002(4) (derogado)).

123 *Id.*

por este capítulo”,¹²⁴ máxime cuando 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”.¹²⁵

Es decir, que aun cuando las disposiciones del Código Civil pudieran aplicar a una controversia particular *éste sólo aplicará de manera supletoria, por lo que esta ley especial (Ley de transacciones contractuales) prevalecerá sobre el Código Civil.*

Al final es el propio Tribunal Supremo que recapituló su análisis y estableció los elementos de la norma de derecho para aplicarlo al presente caso y expresó que:

- 1) El propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su artículo 1417a aclara la inaplicabilidad de éste cuando se refiere “la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”.¹²⁶
- 2) El artículo 1427 del Código Civil de Puerto Rico 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”.¹²⁷
- 3) Y esta la Ley Hipotecaria:

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. . . .* 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.*¹²⁸

- 4) Entonces “la Ley de Transacciones Comerciales hace que las disposiciones del Código Civil no apliquen sobre las cesiones de instrumentos negociables otorgados [al] amparo [de ésta]”.¹²⁹
- 5) Por lo tanto, toda vez que “el caso . . . trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable —entiéndase, un pagaré hipotecario— aplica la Ley de Transacciones Comerciales.”¹³⁰

Por todo lo anterior, el Tribunal Supremo establece la inaplicabilidad de la figura del retracto de crédito litigioso en el caso de marras y básicamente instituye una norma

124 *Id.* en la pág. 967 (*citando a* 19 LPRA § 2219(e)).

125 *Id.* (*citando a* 19 LPRA § 402).

126 *Id.* en las págs. 967-68 (*citando a* Cód. Civ. PR art. 1417a, 31 LPRA § 3942(a) (2015)).

127 *Id.* en las págs. 968 (*citando a* 31 LPRA § 3961 (2015)).

128 *Id.* (*citando a* Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA §§ 6118, 6135 (2016)).

129 *Id.*

130 *Id.*

de derecho que en situaciones similares es la *Ley de transacciones comerciales* la fuente primaria para resolver una controversia como ésta.

Además, es importante destacar que la decisión tiene dos opiniones disidentes, una de la jueza presidenta Oronoz Rodríguez y la otra del juez asociado Kolthoff Caraballo. En ambas se crítica el proceso analítico de la mayoría en la construcción de la norma de derecho. Ambas opiniones disidentes contienen fundamentos similares, por ello y para propósitos de este artículo, analizaremos el punto más acertado que tienen en común. En su opinión disidente, la Jueza Presidenta señaló:

Al parecer, la Mayoría considera —erróneamente— que el *retracto* está comprendido dentro de la *cesión*, cuando en realidad se trata de dos eventos *distintos, independientes y separados en tiempo*. La *cesión* de crédito es el “negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de crédito cedido”. Constituye la “operación en virtud de la cual un tercero, sustituyendo al acreedor se convierte en el titular activo de una obligación [. . .]”. Para que la cesión tenga validez, “tiene que existir un crédito transmisible fundado en un título válido y eficaz”.¹³¹

Dijo la Jueza Presidenta que la cesión culmina cuando el cesionario obtiene el título del crédito cedido y se coloca en la posición del acreedor cedente. “Hasta ese momento aplica la [*Ley de transacciones comerciales*], y no el Código Civil. Cualquier evento, negocio o transacción posterior es independiente de la cesión y escapa el alcance de la [*Ley de transacciones comerciales*] que le pretende dar la Mayoría”.¹³²

Citando a la mayoría, la jueza presidenta Oronoz Rodríguez expresó que, en palabras de éstos, “[u]na vez se cede el crédito litigioso, o se vende como afirma el [artículo] 1425 del Código Civil [. . .], *el deudor tiene derecho a extinguirlo* mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente pagó, las costas y los intereses”.¹³³ Es decir, el deudor únicamente puede ejercer su derecho al retracto después de la cesión. “El retracto solo está disponible como alternativa para el deudor *luego de la cesión, por lo que no prohíbe, restringe ni limita* que, en efecto, ocurra el negocio jurídico de la cesión o venta”.¹³⁴

Por lo tanto, entendió la honorable Jueza Presidenta que las disposiciones del Código Civil sobre el retracto de crédito litigioso atienden un asunto posterior a la cesión o venta del crédito. Es decir, la transmisión ya ocurrió, el crédito se cedió y hasta ahí llega el alcance de la *Ley de transacciones comerciales*, por lo que el artículo 1425 del Código Civil surge o tiene un efecto posterior, después de que se conteste la demanda. Una vez se conteste la demanda entonces el deudor puede contraponer su derecho frente al demandante sustituido.

¹³¹ *Id.* en las págs. 992-93 (Oronoz Rodríguez, opinión disidente) (*citando a* IBEC v. Banco Comercial, 117 DPR 374, 376 (1986)).

¹³² *Id.* en la pág. 993 (Oronoz Rodríguez, opinión disidente).

¹³³ *Id.* (*citando a* Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 726 (1993)).

¹³⁴ *Id.* en la pág. 1000.

Finalmente, resta concluir, dice la Jueza Presidenta, que la opinión mayoritaria confunde y añade requisitos adicionales a la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso, haciendo el mismo inservible de facto.¹³⁵

135 El juez asociado Kolthoff Caraballo ratifica en su opinión el mismo análisis:

Siendo así, la figura del retracto se circunscribe a la reclamación (litigio) y no a la prenda ni a su transmisión. Esto debido a que esta figura opera en cuanto al crédito litigioso como tal y no es una disposición relacionada con la creación ni transmisión de créditos. Precisamente el derecho de retracto emerge cuando hay un litigio entablado, no antes ni después.

Id. en la pág. 1011 (Kolthoff Caraballo, opinión disidente).