


**(COMITÉ DE CONFERENCIA)  
(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)**


**(P. del S. 827)**

**LEY**



Para añadir un nuevo inciso (d) a la Sección 2-102 del Subcapítulo 1 del Capítulo 2 y enmendar el inciso (e) de la Sección 9-109 de la Subparte 2 de la Parte 1 del Capítulo 9 de la Ley 208-1995, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Transacciones Comerciales”, para aclarar que en lo que se refiere a estas transacciones, una vez llevada a cabo la misma, no se afecta lo establecido en el Artículo 1220 del Título VI del Libro Cuarto de la Ley 55-2020, según enmendada, mejor conocida como “Código Civil de Puerto Rico de 2020”, en cuanto al retracto litigioso; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**



El retracto de crédito litigioso es la posibilidad permitida al deudor de cancelar la deuda pagando el mismo precio abonado por el cesionario al cedente. La cesión de créditos es un negocio jurídico celebrado por el acreedor (persona o empresa que tiene a su favor un crédito y que se denomina cedente) con otra persona que lo adquiere o compra (denominada cesionario).

El retracto de crédito litigioso es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el mismo precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo, cuando al momento de la cesión hay un litigio pendiente en relación con aquella. La figura del retracto de crédito litigioso se incorporó al Código Francés y luego al Código Civil Español con el propósito de: (1) proteger a los deudores “contra el hostigamiento desproporcionado e implacable de compradores profesionales de pleitos”, es decir, protegerlos de la especulación de compradores de créditos. En Puerto Rico fue adoptado en el Artículo 1425 del Código Civil de 1930, que utilizó como base el Código de España, y actualmente fue incorporado como el Artículo 1220 del Código Civil de 2020.

El retracto de crédito litigioso busca una salida justa al pleito pendiente. Es una herramienta del deudor para la obtención de un resultado favorable, aunque el objetivo esencial que se persigue no es tanto beneficiar a la persona que ejerce el retracto, sino disminuir los litigios. El Artículo 1220 del Código Civil de Puerto Rico está basado en el Artículo 1535 del Código Civil Español y establece lo siguiente:

“Si se cede un crédito litigioso, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el reembolso al cesionario de lo que este haya pagado, de las costas ocasionadas y de los intereses del pago desde el día cuando se hizo. Se tiene por litigioso un crédito desde el momento cuando se

contesta la demanda. El deudor puede invocar su derecho dentro del término de caducidad de treinta (30) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago."

De otra parte, el Artículo 1221 del Código Civil de 2020 establece los escenarios en los que el retracto de crédito litigioso no podrá ejercerse, a saber: (1) A un coheredero o codueño del derecho cedido; (2) A un acreedor en pago de su crédito; (3) Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda.

La interpretación prevaleciente en torno esta figura es que la cesión del crédito litigioso permite la transmisión mediante un negocio jurídico de una acreencia que está en espera de resolución judicial. Cuando ello ocurre, el deudor tiene derecho a extinguirlo reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas en que se hubiesen incurrido y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.


Una vez se cede el crédito litigioso, o se vende, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que este realmente pagó, más las costas y los intereses. Ello implica que el retracto es una forma de extinción de la obligación incierta. La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina retracto litigioso por tratarse de un retracto a favor del deudor cedido.

El tratadista José Ramón Vélez Torres comenta que el retracto de crédito litigioso es el derecho de preferencia que tiene una persona para adquirir una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante el abono a este del precio pagado y de los gastos que se le pudieron ocasionar. Esto lo explica Ángel Bermúdez Tejero en su artículo "desempolvar el retracto de crédito litigioso". Esta figura no opera como una defensa, reclamación o acción por resarcimiento ejercitada en contra del cesionario para liberarse de su obligación, tales como fraude y demás, sino que por el contrario, es un mecanismo para pagar.


Por otro lado, mediante la Ley 108-1995, conocida como la "Ley de Transacciones Comerciales" (LTC), se buscó modernizar el derecho comercial en Puerto Rico adoptando varios artículos del Código Uniforme de Comercio (UCC) en nuestro ordenamiento. En particular, la LTC dispone en su Sección 1-103 que "a menos que sean desplazados por disposiciones particulares de esta Ley, los principios generales de derecho de esta jurisdicción aplicarán de modo supletorio".

En los tiempos de crisis económica que cambios que experimenta Puerto Rico el sector financiero de Puerto Rico ha recurrido, con el fin de mantener su liquidez, a la venta masiva de créditos a fondos de inversión de la más diversa procedencia. Aunque los créditos típicamente se venden en bloques o carteras, la experiencia demuestra que las partes asignan un valor individual a cada crédito cedido, ya sea en forma numérica o por porcentaje del precio global pagado, por lo que es posible determinar el precio pagado por el cesionario por cada crédito.

Al momento de la cesión a los inversionistas, muchos de estos créditos están en una fase de litigio de cobro de dinero o de ejecución de hipoteca, por lo que los deudores invocan el retracto de crédito litigioso y de esta forma logran salvar sus propiedades, reembolsando al cesionario el precio reducido que este pagó por el crédito. Este mecanismo no conlleva perjuicio alguno a los inversionistas cesionarios, ya que estos recuperan el precio pagado más los intereses y costas. El retracto tampoco perjudica a las instituciones financieras que venden sus carteras de créditos, porque el retracto se ejerce en un momento posterior a la cesión y no menoscaba la transacción ya consumada entre la institución y el inversionista.



Lo anterior demuestra la sabiduría y utilidad de preservar y revitalizar esta figura jurídica en Puerto Rico. No obstante, y en total contraste con lo anteriormente expuesto, en una decisión dividida, en el caso DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez y otros, 2019 TSPR 129, una mayoría de 5 jueces del Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió una opinión que, no solo entendemos que fue errada, sino que, al eliminar la opción a muchos deudores hipotecarios de poder salvar sus propiedades, agrava la crisis hipotecaria en el país. La interpretación jurídica de por sí es preocupante, pero causa más alarma el momento de crisis en que se da. El caso en cuestión es DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez y otros, 2019 TSPR 129. Como resultado, los deudores hipotecarios se exponen a perder más fácilmente sus propiedades en una época en que han aumentado vertiginosamente los casos de ejecuciones hipotecarias.



Esta Asamblea Legislativa entiende, tal como expresó en su opinión disidente de la Juez Presidente, Maite Oronoz Rodríguez, que la determinación errónea del Tribunal Supremo, elimina de facto la disponibilidad de una de las herramientas más valiosas para el deudor hipotecario: el retracto de crédito litigioso. Tras un análisis descontextualizado concluyeron que el retracto no se puede ejercer luego de una cesión de un instrumento negociable que se realizó al amparo de la Ley de Transacciones Comerciales, por no encontrar una disposición expresa a esos efectos. Cabe destacar que el foro de instancia no había ni siquiera considerado el asunto de la alegada exclusión de la figura del retracto de crédito litigioso.

En una cesión de crédito, el tercero cesionario sustituye al acreedor original y se convierte en el titular activo de una obligación. A partir de la transmisión del crédito, el cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria respecto al deudor. El retracto de crédito litigioso solo existe una sentencia final que declare y le provee al deudor una herramienta para liberarse de una deuda impugnada, la cual es vendida a un tercero.

Es importante señalar que el alcance del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales va dirigido a “[u]na transacción, independientemente de su forma, que crea por medio de un contrato una garantía mobiliaria sobre propiedad mueble o inmueble por su destino [...] y a “una venta de cuentas, papel financiero, pago intangible, o pagarés [...]”. Es decir que, tal como expuso en la opinión disidente el juez

Kolthoff Caraballo, las disposiciones del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales rigen sobre la constitución y validez del negocio jurídico en sí. Realizado el negocio jurídico, automáticamente queda transferido el derecho hipotecario. La transmisión de créditos entre dos entidades (cedente y cesionario) no afecta ni se relaciona al ejercicio posterior e independiente del mecanismo del retracto de crédito litigioso que eventualmente pudiera ejercer el deudor.

Ante esto, reafirmamos que la figura del retracto de crédito litigioso no afecta el carácter sustantivo de la legislación especial y que el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales no excluye el ejercicio de la figura del retracto de crédito litigioso. La figura del retracto se circunscribe a la reclamación (litigio) y no a la prenda ni a su transmisión. Opera en cuanto al crédito litigioso como tal y no es una disposición relacionada a la creación ni transmisión de créditos. Precisamente el derecho de retracto emerge cuando hay un litigio entablado, no antes ni después, según establecido en Martínez v. Tribunal de Distrito, 72 DPR, 207, 209 (1951).

Aunque ya en el Código Civil la Asamblea Legislativa enumeró expresamente en específico en el Artículo 1221, los escenarios en los cuales el retracto de crédito litigioso no podrá ejercerse, esta medida enmienda la Ley 208, *supra*, a los efectos de que quede claro que mediante la interpretación de otra ley no se añadan excepciones fuera de las contempladas en el Código Civil.

Recalcamos que esta figura no fue creada con el fin de evadir la deuda, sino de extinguirla mediante reembolso sin poner en desventaja al cesionario. Tampoco limita el derecho de disposición, adquisición ni libre contratación. Además de lo anterior, evita especulación y ganancias exageradas a costas de un deudor indefenso. El UCC y por lo tanto la LTC no están hechas para regular a un tercero cuando ya el instrumento negociable se dio con anterioridad, cuando hubo un objeto, causa y consentimiento.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Sección 1.- Se añade un nuevo inciso (d) a la Sección 2-102 del Subcapítulo 1 del Capítulo 2 de la Ley 208-1995, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Transacciones Comerciales", para que lea como sigue:

"Sección 2-102.- Alcance o Materia Cubierta.

(a) ...

...

(d) Nada de lo dispuesto en este Capítulo menoscaba el derecho del deudor bajo un instrumento negociable, independientemente de que esté o no garantizado por hipoteca, o que sea cedido individualmente o en bloque, de invocar su derecho al retracto de crédito litigioso. El término para invocar su derecho al retracto de crédito litigioso será de treinta (30) días y comenzará a decursar desde el momento en que el Tribunal de Instancia autorice la sustitución de parte solicitada. Para estos propósitos se entiende por litigioso, para efectos

del retracto, cualquier caso en que se haya presentado alegación responsiva o cualquier moción permitida bajo la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil; Cualquier caso en que se presente una moción post-sentencia al amparo de la Regla 49.2 de las Reglas de Procedimiento Civil y cualquier caso en que la sentencia ha sido apelada o su sentencia no haya advenido final ni firme ni apelable. No tendrá derecho a retracto sobre el crédito litigioso el deudor que habiendo podido pagar la deuda no lo hizo, actuando de mala fe o mediando dolo o fraude."

Sección 2.- Se enmienda el inciso (e) de la Sección 9-109 de la Subparte 2 de la Parte 1 del Capítulo 9 de la Ley 208-1995, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Transacciones Comerciales", para que lea como sigue:

"Sección 9-109.- Alcance.

(a) ...

...

(e) Efecto de las disposiciones del Código Civil. Las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico respecto a la prenda y respecto a la transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por este Capítulo. No obstante, lo anterior, se establece que el retracto de crédito litigioso será de aplicación a la venta o cesión de pagarés, ya sean individualmente o en bloque, y estén o no garantizados por hipoteca. El término para invocar su derecho al retracto de crédito litigioso será de treinta (30) días y comenzará a decursar desde el momento en que el Tribunal de Instancia autorice la sustitución de parte solicitada. Para estos propósitos se entiende por litigioso, para efectos del retracto, cualquier caso en que se haya presentado alegación responsiva o cualquier moción permitida bajo la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil; Cualquier caso en que se presente una moción post-sentencia al amparo de la Regla 49.2 de las Reglas de Procedimiento Civil; y cualquier caso en que la sentencia ha sido apelada o su sentencia no haya advenido final ni firme ni inapelable. No tendrá derecho a retracto sobre el crédito litigioso el deudor que habiendo podido pagar la deuda no lo hizo, actuando de mala fe o mediante dolo o fraude."

Sección 3.- Si cualquier ~~eláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o~~ parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la ~~eláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o~~ parte específica de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.

Sección 4.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y será de aplicación a asuntos pendientes de consideración ante los tribunales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en que no hay recaído sentencia final ni firme.

1 de julio de 2024

**VIA EMAIL [ppierluisi@fortaleza.pr.gov](mailto:ppierluisi@fortaleza.pr.gov); [crivera@fortaleza.pr.gov](mailto:crivera@fortaleza.pr.gov);  
[lirizarry@fortaleza.pr.gov](mailto:lirizarry@fortaleza.pr.gov); [aleon@fortaleza.pr.gov](mailto:aleon@fortaleza.pr.gov);  
[rchicon@fortaleza.pr.gov](mailto:rchicon@fortaleza.pr.gov); [mvizcarrondo@fortaleza.pr.gov](mailto:mvizcarrondo@fortaleza.pr.gov)**

Hon. Pedro Pierluisi Urrutia  
Gobernador  
Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
La Fortaleza  
PO Box 9020082  
San Juan, PR 00902-0082

Estimado señor Gobernador:

Confiamos que al recibo de la presente se encuentre bien, al igual que el personal que labora junto a usted en La Fortaleza. Nos referimos a usted, en relación al Proyecto del Senado 827. Esta medida tiene el propósito de enmendar la Ley de Transacciones Comerciales para aclarar que en lo que se refiere a estas transacciones, una vez llevada a cabo la misma, no se afecta lo establecido en el Artículo 1220 del Título VI del Libro Cuarto del Código Civil, en cuanto al retracto litigioso y para otros fines relacionados.

Esta medida fue aprobada el 22 de junio de 2023 por la Cámara de Representantes con enmiendas de Sala. El Senado no concurrió con las mismas y la medida pasó a Comité de Conferencia. El PS 827 fue aprobado el 30 de junio de 2024 a las 2:30 a.m.

Tuvimos la oportunidad de expresarnos mediante memoriales explicativos y mediante una reunión con el autor de la medida, Hon. Carmelo Ríos para expresarles nuestros planteamientos y razón para nuestra posición. La Asociación de Bancos de Puerto Rico **se opone a la aprobación** del PS 827 por varias razones que mencionamos a continuación:

1. Según la data estadística publicada por la Oficina de la Comisionada de Instituciones Financieras, la delincuencia en préstamos hipotecarios y en todo tipo de financiamiento de consumo se encuentra en los niveles más bajos en la historia de la publicación de la misma. Claramente el

Hon. Pedro Pierluisi Urrutia

Página 2

1 de julio de 2024

Proyecto está basado en premisas contrarias a la data sobre la cual alegadamente se basan.

2. Igualmente preocupante es el hecho de que el Proyecto alejaría a Puerto Rico de la **uniformidad** que se le quiso dar a nuestra jurisdicción en la temática de los instrumentos negociables. En 1995 la Legislatura de Puerto Rico aprobó la Ley de Transacciones Comerciales, Ley 208-1995 (en adelante la "LTC") con el propósito de facilitar la integración e uniformidad de la banca puertorriqueña con su contraparte del resto de la Nación.
3. En el 2012 se enmendó el Capítulo 9 de la LTC para atemperarlo al resto de la Nación, ya que dicho Capítulo contenía múltiples cambios que no guardaban uniformidad con la UCC.

..... En vista de que Puerto Rico se debe mantener en la vanguardia de adelantos comerciales, y tener leyes comerciales lo más uniformes posibles con los otros estados, es importante la adopción de esta revisión a la Ley de Transacciones Comerciales. Necesitamos adoptar reglas modernas y uniformes de garantías sobre bienes muebles para facilitar la expansión económica y el crecimiento comercial... (Énfasis añadido).

**Ahora buscan restarle uniformidad al documento (LTC) que la propia legislatura buscó uniformar y dar certeza.**

4. El aplicar el retracto del crédito litigioso a nuestro ordenamiento jurídico **a la venta de instrumentos negociables o gravámenes garantizados por la LTC afectaría la solvencia y liquidez de nuestros bancos comerciales, cooperativas y banca hipotecaria, al momento de la venta de carteras de préstamos morosos.**
5. La venta de dichas carteras ocurre en muchas ocasiones por requerimientos regulatorios de niveles de capital aplicables a dichas instituciones.

Hon. Pedro Pierluisi Urrutia

Página 3

1 de julio de 2024

6. **Afecta a las instituciones financieras al momento de la venta de cartera de préstamos morosos porque potenciales adquirentes de préstamos morosos aplicarán un descuento mayor al momento de la compra de estos, a consecuencia de considerar que** gran parte de su cartera será repagada sin ganancia alguna y en muchas con pérdidas debido al ejercicio del retracto del crédito litigioso por parte de los deudores.
7. Es altamente cuestionable el que se legisle para beneficiar actos de mala fe, el abuso del derecho y se permita que litigantes y deudores fabriquen causas de acciones para obtener una ventaja indebida en el repago de sus obligaciones crediticias.
8. El Proyecto propone adicionar un inciso (d) a la Sección 2-102 del Subcapítulo 1 del Capítulo 2, y enmendar el inciso (e) de la Sección 9-109 de la Subparte 2 de la Parte 1 del Capítulo 9 de la Ley 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales (LTC). En esencia, el inciso (d) propuesto concede un derecho absoluto al deudor de un instrumento negociable por endoso de retractar el crédito, establece el término para su ejercicio, liberaliza el momento procesal en el cual se puede transmutar un crédito en litigioso, extendiéndolo hasta la presentación de escritos bajo las Reglas 10.2 y 49.2 de las de Procedimiento Civil y hasta el proceso apelativo mientras la sentencia no advenga final y firme y priva de su ejercicio a aquellos titulares que dejaron de pagar la obligación pudiendo hacerlo, siempre que hayan obrado de mala fe o mediando dolo o fraude. Por otra parte, el inciso (e) de la Sección 9-109, que decreta que las disposiciones de la prenda y cesión de créditos del Código Civil no aplican a los créditos que son cedidos en garantía conforme dicho capítulo. Cabe señalar que el Proyecto de Ley, según radicado originalmente limitaba la cuantía del monto de los créditos hipotecarios retractables a \$150,000.00. En síntesis, el proyecto pretende revocar la decisión mayoritaria emitida por el Tribunal Supremo en el caso de DLJ Mortgage Capital, Inc. vs. Santiago Martínez, 2019 TSPR 129 y jurisprudencia posterior, a saber, Condado 3, LLC v. Homero González López, et al. 2020 TSPR 25.
9. Sumamente preocupante y cuestionable la vigencia de esta medida.



Hon. Pedro Pierluisi Urrutia

Página 4

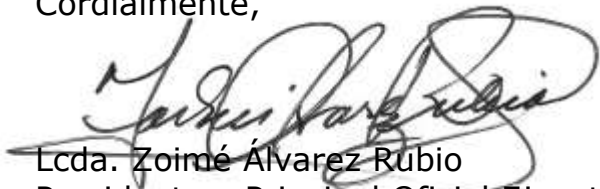
1 de julio de 2024

10. El Código Civil del 2020 incrementó el termino para ejercitar el Retracto del Crédito Litigioso de 9 a 30 días.
11. El Retracto del Crédito Litigioso fue rechazado en: Argentina (1982), Bolivia (1976), Brasil (1985), Guatemala (1963), Italia (1942), México (1928), Perú (1984), Portugal (1966) y Venezuela (1982). J. Trías Monge, El envejecimiento de los códigos: el caso del retracto de crédito litigioso, 64 Rev. Jur. U. pgs. 454-455.

Por todo lo anterior, muy respetuosamente solicitamos al Señor Gobernador que haciendo uso de sus prerrogativas constitucionales **vete** el Proyecto del Senado 827.

Agradecemos la oportunidad que nos brindan de participar en este proceso y nos reiteramos a su disposición.

Cordialmente,



Lcda. Zoimé Álvarez Rubio  
Presidenta y Principal Oficial Ejecutiva

Anejo

17 de mayo de 2022

**VIA EMAIL [ghau@senado.pr.gov](mailto:ghau@senado.pr.gov); [hreyes@senado.pr.gov](mailto:hreyes@senado.pr.gov);  
[svargas@senado.pr.gov](mailto:svargas@senado.pr.gov);**

Hon. Gretchen M. Hau  
Presidenta  
Comisión de lo Jurídico  
Senado de Puerto Rico  
PO Box 9023431  
San Juan PR 00902-3431

**RE: Proyecto del Senado 827**

Estimada señora Presidenta:

## **I. Introducción**

Respondemos a su atenta solicitud para comentar el P. del S. 827, el cual propone adicionar un inciso (d) a la Sección 2-102 del Subcapítulo 1 del Capítulo 2, y enmendar el inciso (e) de la Sección 9-109 de la Subparte 2 de la Parte 1 del Capítulo 9 de la Ley 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales (LTC). En esencia, el inciso (d) propuesto concede un derecho absoluto al deudor de un instrumento negociable por endoso de retractar el crédito, establece el término para su ejercicio, liberaliza el momento procesal en el cual se puede transmutar un crédito en litigioso, extendiéndolo hasta el proceso apelativo mientras la sentencia no advenga final y firme, condiciona el monto de los créditos hipotecarios retractables a \$150,000 y priva de su ejercicio a aquellos titulares que dejaron de pagar la obligación pudiendo hacerlo, siempre que hayan obrado de mala fe o mediando dolo o fraude. Por otra parte, el inciso (e) de la Sección 9-109, que decreta que las disposiciones de la prenda y cesión de créditos del Código Civil no aplican a los créditos que son cedidos en garantía conforme dicho capítulo, queda ipso jure anulado al excluir de este lenguaje los créditos hipotecarios menores de \$150,000. En síntesis, el proyecto pretende revocar la decisión emitida por el Tribunal Supremo en el caso de *DLJ Mortgage Capital, Inc. vs. Santiago Martínez*, 2019 TSPR 129.

La Asociación de Bancos de Puerto Rico se opone al P. del S. 827. Varias razones motivan nuestra contraposición. En primer término y a pesar que la figura fue preservada en el Artículo 1220 del Código Civil de 2020, 31 LPRA § 9581, el retracto de créditos litigiosos es un anacronismo jurídico, que ha sido repudiado en muchas jurisdicciones civilistas y es ajeno al derecho cambiario

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 2  
17 de mayo de 2022

de Estados Unidos, de donde proviene nuestra LTC. Segundo, el retracto es incompatible con los Capítulos 2 y 9 de la LTC, y con las políticas y principios que rigen el derecho cambiario en Puerto Rico y los Estados Unidos. Tercero, el P. del S. 827 no considera los más recientes desarrollos jurisprudenciales del derecho civil español en torno a la definición de crédito litigioso. Cuarto, el P. del S. 827 no toma en consideración las diferencias procesales existentes entre el derecho procesal español y de Puerto Rico, el cual es de estirpe angloamericana, que inciden sobre el ejercicio del retracto. Quinto, la facilidad con la que el P. del S. 827 torna un crédito litigioso permite lo que la doctrina jurídica ha definido como "fabricación de créditos litigiosos", lo cual a su vez propende al abuso de derecho y la temeridad en la litigación.

## **II. Trasfondo Histórico del Retracto y su Anacronismo**

El retracto de crédito litigioso tuvo sus orígenes en lo que la doctrina conoce como la Ley Anastasiana. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). Anastasio fue emperador de Bizancio entre los años 491-518 D.C. Su legislación fue justificada por razones de humanidad ("tam humanitatis quam benevolentiae plena") y se resumía de la siguiente manera: "el que dio cantidades para que se le cediesen acciones no consiga de las acciones cedidas nada más que lo que por ellas hubiera dado". Sentencia del Tribunal Supremo de España, STS 31 de octubre de 2008 (Roj 2008, 5693). En la época antigua, la mayoría de las transacciones ocurrían entre particulares, a diferencia de los tiempos modernos en que un gran número de estas acontecen entre entidades mercantiles. G. Romero García-Mora, *Retracto de créditos litigiosos. Caracterización del crédito retraíble*, Revista Aranzadi Doctrinal, 4 de julio de 2010, p. 105.

Anastasio ordenó que los que comprasen créditos con ánimo de ganancia o con el objetivo de engañar o perturbar al deudor y por un precio menor al de su valor, no pudiesen cobrar más de lo que habían pagado, con los intereses que se acumulasen de acuerdo con la ley. F. Mackekdey, *Elementos de derecho romano*, 2ª Ed., Madrid, Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica, 1845, págs. 214-215. Luego de la muerte de Anastasio, el emperador Justiniano aclaró significativamente la ley y proveyó para ciertas situaciones en las cuales no aplicaba el retracto. Estas eran: a) en caso de cesiones de pago cuando las partes no tuvieran la intención de eludir la ley; b) cuando los herederos cedían entre sí las obligaciones para facilitar la partición; c) cuando la cesión se efectuaba para conservar y defender una cosa que servía de garantía de una obligación; d) cuando la obligación cedida era indeterminada e incierta y; e) cuando se cedía una universalidad de créditos ("universitas nominum"). Mackekdey, op. cit., pág. 215. Esta última es de particular pertinencia, pues

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 3  
17 de mayo de 2022

como se expondrá más adelante el retracto no aplica a la venta de instrumentos en bloque o título universal, norma ya reconocida por el Tribunal Supremo de España.

La Ley Anastasiana fue rescatada por los forjadores del Código Civil francés, quienes consideraban que los cesionarios de crédito gozaban de mala reputación en Francia, particularmente en el sur, donde habían abusado de los deudores. De hecho, la compra de créditos provocó una revuelta en 1782 en la localidad sureña de Vivarais y ello motivó que se adoptara el retracto. G. Romero García-Mora, op. cit., p. 103; J. Trías Monge, *El envejecimiento de los códigos: el caso del retracto de crédito litigioso*, 64 Rev. Jur. U.P.R. 449 (1995), p. 451. Cuando se presentó el proyecto de Código francés en el 1803, se señaló que la medida estaba dirigida contra "esos hombres ávidos de los bienes ajenos, que compran acciones o procesos para vejar al tercero o enriquecerse a sus expensas". F. De Castro y Bravo, *Cesión de Crédito Litigioso: Aplicación del Artículo 1.535 del Código Civil*, Anuario de Derecho Civil, 1953, p. 266 y notas 15 y 16. La adopción de la figura no era ajena en el ordenamiento jurídico francés pues nunca había dejado de ser aplicada en sus cortes. Romero García-Mora, supra, págs. 102 y 103; Trías Monge, supra, pág. 450.

Es en este contexto histórico que la figura del retracto de crédito litigioso llegó a nuestro ordenamiento. El retracto de crédito respondió a una realidad jurídica e histórica muy diferente a la del Puerto Rico moderno inmerso de lleno en las políticas, filosofías y prácticas del derecho común norteamericano en lo que concierne al tráfico de instrumentos financieros. De hecho, el retracto de crédito litigioso ha sido catalogado como una figura anacrónica. Trías Monge, supra, pág. 449. El retracto de crédito litigioso ha sido eliminado por completo en versiones más modernas de códigos civiles. Este ha sido el caso de Argentina (1982), Bolivia (1976), Brasil (1985), Guatemala (1963), Italia (1942), México (1928), Perú (1984), Portugal (1966) y Venezuela (1982). Trías Monge, supra, pág. 454-455.

### **III. Incompatibilidad del retracto con nuestra Ley de Transacciones Comerciales**

En 1995 la legislatura de Puerto Rico aprobó la LTC con el propósito de facilitar la integración de la banca puertorriqueña con su contraparte de los Estados Unidos. La Exposición de Motivos de la ley expresa:

Al cierre del Siglo XX, la economía de Puerto Rico excede los 20 mil millones de dólares de producto bruto nacional

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 4  
17 de mayo de 2022

y mantiene un presupuesto gubernamental de sobre 15 mil millones de dólares anuales. El factor primario en el movimiento económico de Puerto Rico lo es la banca, tanto gubernamental como de ahorro y comercial.

Diariamente circulan en Puerto Rico millones de documentos bancarios comerciales, personales y de gobierno. La mayoría de ese tráfico lo componen los cheques con que el público atiende sus compromisos financieros. No menos importantes son las letras de cambio, órdenes de pago entre comerciantes que compran, venden y descuentan las mismas en la corriente mercantil del diario quehacer.

La legislación reguladora de ese torrente económico en Puerto Rico se reduce a la Ley Uniforme de Instrumentos Negociables, la Ley de Bancos de 1933 (Ley Núm. 55 de 12 de marzo de 1933), la Ley sobre Transferencias de Fondos al Extranjero (Ley Núm. 131 de 23 de julio de 1974) y la Ley de Cartas de Crédito de Puerto Rico (Ley Núm. 95 de 4 de junio de 1983). La Ley Uniforme de Instrumentos Negociables forma parte del Código de Comercio de 1932 y ha estado en vigor en Puerto Rico durante los últimos sesenta y cinco (65) años, ya que fue originalmente adoptada en 1930. Esta es una traducción del "Uniform Negotiable Instruments Act", el cual fue promulgado por la "National Conference of Commissioners on Uniform State Laws" cuyo origen se remonta al 1896. La Ley de Bancos de 1933 persigue la reglamentación de la creación, autorización para hacer negocios y supervisión de los bancos, así como su relación con el Gobierno. La Ley Sobre Transferencias de Fondos al Extranjero obliga a instituciones financieras que efectúen transferencias de fondos al extranjero a presentar informes en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico. La Ley de Cartas de Crédito adoptó el equivalente del Artículo 5 del "Uniform Commercial Code" ("UCC"), el cual regula las Cartas de Crédito. Un reglamento privado regula las relaciones entre bancos en la Cámara de Compensación (Clearing House).

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 5  
17 de mayo de 2022

La integración económica de la banca puertorriqueña con su contraparte de los Estados Unidos es total. El tráfico continuo entre bancos locales y los continentales atendiendo los requerimientos del comercio local y del público en general con negocios dentro y fuera de Puerto Rico crea un río de intercambio de proporciones gigantescas. Ese río discurre por dos canales diferentes. Uno, el de negocios, amplio, moderno y reconocedor de los adelantos tecnológicos de los últimos 50 años y el otro, el jurídico, encausado en la época de fin de Siglo XIX.

.....

Puerto Rico, con sesenta y cinco (65) años de atraso en esos mismos menesteres, representa un anacronismo en nuestro empeño de marchar a la vanguardia. Esta Ley persigue cerrar la brecha existente y colocarnos en paridad cambiaría al entrar al Siglo XXI.

.....

Con la adopción de esta Ley, Puerto Rico se incorpora al Siglo XXI con una legislación cambiaría ágil que está a la par con el mercado mundial y que entronca particularmente con la legislación uniforme de los Estados Unidos.

La ley está dividida en 10 capítulos. Los que competen a la medida en consideración son el 2 y el 9 que regulan respectivamente los instrumentos negociables y las transacciones aseguradas. El Capítulo 2 de la LTC aplica específicamente a instrumentos negociables. Sección 2-102(a), 19 LPRA § 501(a). Por la importancia que tienen en el tráfico jurídico los instrumentos negociables como un mecanismo de circulación de riquezas y bienes, la Asamblea Legislativa declaró taxativamente que la LTC debe prevalecer sobre los principios generales del derecho. La Sección 1-103 de la LTC, 19 LPRA § 402, establece que: "A menos que sean desplazados por disposiciones particulares de las secciones 401 et seq. de este título, los principios generales del derecho en nuestra jurisdicción aplicarán de modo supletorio". Así también lo reconoció el Tribunal Supremo en *Cruz Consulting v. El Legado*, 191 DPR 499, 509 (2014).

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 6  
17 de mayo de 2022

Hay dos principios del derecho cambiario contra los cuales atenta el P. del S. 827. Estos son incorporación del derecho al instrumento y literalidad. En *Cruz Consulting v. El Legado*, supra, págs. 511-512, el Tribunal Supremo definió el primero como:

...significa que 'un instrumento negociable no es una mera evidencia de una obligación que existe, se modifica o se extingue fuera del instrumento', sino que 'la obligación representada en el instrumento está inseparablemente unida a éste y se transmite mediante la transmisión del instrumento mismo', siempre y cuando el instrumento se encuentre en manos de un tenedor de buena fe. Del mencionado principio fundamental se derivan otros principios del Derecho Cambiario, entre los cuales se encuentra el principio de literalidad.

En cuanto a la literalidad, el Tribunal Supremo expresó:

Cuando hablamos del principio de literalidad, nos referimos a que una persona que está en posesión de un instrumento negociable 'tiene derecho a descansar en que el derecho incorporado al instrumento es precisamente lo que está escrito en el instrumento'. Este principio se puede manifestar de diferentes maneras: (a) en cuanto a la negociabilidad del instrumento; (b) en cuanto a la redacción de un instrumento sin haber completado sus términos y que es posteriormente completado por un tercero sin autorización para ello; (c) cuando una irregularidad, como una falsificación o una alteración, afecta el derecho declarado en el instrumento, y (d) en cuanto a la responsabilidad de las personas que firman el instrumento, ya sea en su carácter personal o en capacidad representativa.

Los principios de incorporación del derecho al instrumento y de literalidad se proyectan, por lo tanto, sobre la responsabilidad de las personas que firman el instrumento. Una persona que toma un instrumento tiene derecho a descansar en sus constancias en lo que concierne a quiénes son las personas responsables del pago y la extensión de su responsabilidad. A ese respecto la Sección 2-412 de la LTC, 19 LPRÁ § 662, dispone lo siguiente: "El emisor de un

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 7  
17 de mayo de 2022

pagaré ... está obligado a pagar el instrumento: (i) de acuerdo con sus términos al momento de su emisión ...La obligación se deberá a una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento...” Los principios de incorporación del derecho al título y de literalidad conceden al tenedor el derecho de esperar, a la hora de proceder al cobro del instrumento, que la responsabilidad del emisor era la suma indicada en el instrumento.

El P. del S. 827 contradice estos principios. Las enmiendas propuestas conferirían derechos al deudor que no aparecen consignados en el instrumento o documentos de préstamo, y de los cuales un nuevo tenedor no tendría conocimiento al momento de adquirir el pagaré. A pesar de que la LTC persigue uniformar nuestra ley con el Código Uniforme de Comercio (UCC, por sus siglas en inglés) y el resto de los estados y demás jurisdicciones donde este aplica, un cesionario en cualquiera de estas jurisdicciones que adquiera un pagaré, estará sujeto a unos derechos que no emanan del instrumento o la obligación. Este potencial cesionario tendría menos derechos al adquirir un pagaré de un deudor de Puerto Rico que un deudor de cualesquiera otra de estas jurisdicciones. El principio de incorporación de la obligación al instrumento y literalidad tendría un alcance menguado con respecto a instrumentos generados en Puerto Rico, versus otros instrumentos generados en el resto de las demarcaciones. Nuestra LTC se distanciaría en este aspecto del UCC y sus pretensiones uniformadoras, las cuales el legislador puertorriqueño adoptó en la LTC.

#### **IV. Capítulo 9 de la LTC**

Mediante la Ley 21-2012, la legislatura de Puerto Rico enmendó sustancialmente el Capítulo 9 de la LTC. La acción legislativa respondió a unas enmiendas efectuadas en 1998 al UCC, posterior a la aprobación en 1995 de la LTC. El propósito de aprobar estas enmiendas era uniformar el Capítulo 9 de la LTC de Puerto Rico con el resto de las jurisdicciones estatales. La exposición de motivos de las enmiendas del 2012 expresaba:

El Modelo Estratégico para una Nueva Economía (MENE) es el plan de desarrollo económico más abarcador y mejor pensado que ha tenido Puerto Rico en décadas. Entre las reformas adicionales comprendidas en el pilar de competitividad del MENE se encuentra la Reforma del Código Comercial Uniforme también conocido como “Uniform Commercial Code” (UCC) cuyo objetivo es



Hon. Gretchen M. Hau  
Página 8  
17 de mayo de 2022

atemperar las reglas referentes a la colateralización de bienes muebles y/o garantías mobiliarias a los estándares del Capítulo 9 del UCC para ayudar a facilitar el crecimiento comercial y económico. En conjunto, estas reformas buscan mejorar la competitividad de la economía de Puerto Rico para fomentar tanto la inversión extranjera como la local y propiciar la creación de empleos en el sector privado.

La Ley Núm. 208 de 1995, conocida como la 'Ley de Transacciones Comerciales', fue creada para modernizar el derecho comercial de Puerto Rico. Mediante dicha Ley fueron adoptados varios Artículos del Código Uniforme de Comercio ("UCC") según el modelo adoptado en nuestra jurisdicción. ... [E]n el año 1998 fue aprobado un nuevo Artículo 9 esperando la adopción y uniformidad en los Estados Unidos y sus territorios. Todos los estados de la Nación, y los territorios, adoptaron el nuevo Artículo 9 en el 2001 y enmendaron sus respectivas leyes para adoptar los cambios sugeridos a dicho Artículo. A pesar de su importancia, en Puerto Rico no se hizo un esfuerzo para adoptar este nuevo Artículo para que tuviésemos unas reglas uniformes a los demás estados.

La versión del Capítulo 9 adoptada en Puerto Rico en el 1995 fue aprobada con múltiples cambios no uniformes a la versión modelo del Artículo 9 propuesto por el Comité... En vista de que Puerto Rico se debe mantener en la vanguardia de adelantos comerciales es importante la adopción de esta revisión a la Ley de Transacciones Comerciales.

...

... En vista de que Puerto Rico se debe mantener en la vanguardia de adelantos comerciales, y tener leyes comerciales lo más uniformes posibles con los otros estados, es importante la adopción de esta revisión a la Ley de Transacciones Comerciales. Necesitamos adoptar reglas modernas y uniformes de garantías sobre bienes muebles para facilitar la expansión económica y el crecimiento comercial...

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 9  
17 de mayo de 2022

En términos generales, el Capítulo 9 de la LTC regula todo lo relacionado con las transacciones aseguradas. Una transacción asegurada es un acuerdo mediante el cual un deudor confiere a su acreedor un interés asegurado como garantía de pago y cumplimiento de su obligación.

Entre los cambios introducidos al UCC en 1998, y que llegaron a nuestro ordenamiento en el 2012 en la Ley 21, está el considerar la venta de un pagaré hipotecario o cualquier otro tipo de instrumento, como una transacción garantizada. Esto tiene naturalmente unas repercusiones significativas en cualquier caso en el que se haya cedido un préstamo garantizado con un pagaré hipotecario, pues la venta de estos préstamos estaría cubierta por el Capítulo 2 y el Capítulo 9 de la LTC, lo que no ocurría previo a las enmiendas del 2012. El párrafo 4a de los Comentarios Oficiales de la Sección 9-101 del UCC señala:

Section 9-109 also includes within the scope of this Article most sales of "payment intangibles" (defined in Section 9-102 as general intangibles under which an account debtor's principal obligation is monetary) and "promissory notes" (also defined in Section 9-102). Former Article 9 included sales of accounts and chattel paper, but not sales of payment intangibles or promissory notes. In its inclusion of sales of payment intangibles and promissory notes, this Article continues the drafting convention found in former Article 9; it provides that the sale of accounts, chattel paper, payment intangibles, or promissory notes creates a "security interest."

El P. del S. 827 nos alejaría de estas pretensiones uniformadoras y nos colocaría como la única jurisdicción al margen del UCC y la circulación de pagarés e instrumentos negociables. De hecho, el ánimo uniformador del Capítulo 9 de la LTC tiene primacía sobre otras leyes que de alguna manera afecten o entorpezcan la perfección y ejercicio de una garantía asegurada. La Sección 9-480(c) de la LTC, 19 LPRA § 2308(c), declara ineficaz toda ley o reglamento que restrinja el derecho de un acreedor de constituir un interés asegurado mediante la compra o cesión de pagarés. Este inciso lee:

#### **V. Definición de Crédito Litigioso en el Derecho Civil**

El P. del S. 827 dispone que existe un crédito litigioso cuando se contesta la demanda, se presenta una moción de desestimación a tenor con la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, o se solicita algún remedio. En otras palabras, El

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 10  
17 de mayo de 2022

proyecto aparenta sugerir que cualquier crédito se torna litigioso si es objeto de una acción judicial. Nada dice en cuanto a qué condiciones debe estar presentes para que un crédito advenga en litigioso.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó lo siguiente en *Martínez v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951), en cuanto a qué debe considerarse un crédito litigioso.

El que debe reputarse como litigioso es el crédito 'que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare', o sea aquél que está en duda y se disputa, aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se reputa litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme.

Conforme a estas expresiones, reputar un crédito como litigioso era una tarea la mar de sencilla en nuestros tribunales, previo a que el Tribunal Supremo resolviera *DLJ Mortgage Capital, Inc. vs. Santiago Martínez*, supra. En la práctica ante los tribunales de instancia, la consumación de un alegado crédito litigioso se daba usualmente en las siguientes circunstancias. Un acreedor iniciaba una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El demandado contestaba la demanda y levantaba una serie de alegaciones o defensas afirmativas. La casuística del Tribunal Supremo conceptúa el crédito como litigioso sin más con la mera contestación y emerge el derecho de retraer. Ahora el P. del S. 827 flexibiliza aún más esta práctica al permitir que el crédito se torne litigioso en cualquier etapa del proceso, aun cuando el deudor no interese defenderse del mismo.

La definición actual de lo que es crédito litigioso no toma en consideración expresiones más modernas del Tribunal Supremo de España, otros tribunales apelativos de España y la doctrina jurídica en cuanto a los requisitos que debe reunir un crédito para ser reputado como litigioso. A diferencia del Artículo 1535 del Código Civil español, que provee para que con la mera contestación a la demanda el crédito se trueca en litigioso, el Artículo 1700 del Código Civil francés requiere que la oposición sea una de fondo para que este adquiera su condición como tal. El Artículo 1700 lee en su traducción al español: "La cosa se considerará litigiosa desde que haya proceso y controversia sobre el fondo del derecho". Algunos tratadistas sostienen que a tenor con lo dispuesto en el

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 11  
17 de mayo de 2022

Artículo 1535 del Código Civil español es litigioso todo crédito luego de que se contesta la demanda, sin que se requiera lo que se denomina como una oposición de fondo. J.M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil español*, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, T. X, Vol I, p. 593. Sin embargo, a través del tiempo el Tribunal Supremo de España pergeñó una definición de lo que es crédito litigioso que se asemejaba a lo que el Código Civil francés conceptuaba como una oposición de fondo. La definición del Tribunal Supremo de España evolucionó de forma tal que en una sentencia del 2008 reconoció de manera expresa, llamándolo por su nombre y apellido, la necesidad de que la oposición a la reclamación de un crédito sea una sobre el fondo del derecho. Así surge de la sentencia del Tribunal Supremo de España, STS 31 octubre 2008 (Roj 2008, 5693). En esta, siguiendo lineamientos previos, dicho foro articuló los criterios que debe reunir un crédito para ser etiquetado como litigioso. Los requisitos son los siguientes:

Hay una transmisión onerosa —por precio en dinero (aunque un sector doctrinal admite también la posibilidad cuando la contraprestación consiste en bienes fungibles)—, porque la cesión del derecho litigioso lo fue a título de venta. La transmisión se refiere a un derecho de crédito litigioso, considerándose litigiosos aquéllos que no pueden tener realidad sin una sentencia firme (SS. 14 de febrero de 1.903 y 8 de abril de 1.904), y desde la contestación de la demanda (exigiéndose por la doctrina una oposición de fondo, ...). Y se ejercitó dentro del plazo legal de caducidad.

En la sentencia 28 febrero 1991, (Roj 1991, 1137), el Tribunal Supremo de España elaboró:

En efecto, la estructura del 'crédito litigioso' presupone la existencia de una relación jurídica de naturaleza obligacional y la pendencia del cumplimiento exacto de la prestación, finalidad de aquélla, sea porque el pago aún no se puede exigir, sea porque el pago no se ha efectuado voluntariamente, y un debate judicial iniciado y no resuelto acerca de la existencia, naturaleza, extensión, cuantía, modalidades, condiciones o vicisitudes de la expresada relación, pero ha de hacerse constar que nunca cabe referir el concepto a una relación jurídica ya agotada o consumida.

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 12  
17 de mayo de 2022

Muchos tratadistas y tribunales inferiores en España ya consideran que la oposición del demandado debe ser una de fondo. Así lo expresan los tratadistas y estudiosos más modernos del tema. J.M. Casasola Díaz, J.M. López Jiménez y J. A. Torres Casero, *La cesión y titulación del crédito hipotecario*, Barcelona, Ed. Wolters Kluwers España, 2017, p. 103; J. Moya Fernández, E. Pérez-Pujazón y E. Trigo Sierra, *Cesión de créditos y cuestiones prácticas de interés: Retracto de crédito litigioso y titulación*, 44 Actualidad Jurídica Uría Menéndez (2016), p. 53; C. Senes Motilla, *Implicaciones procesales del deudor a extinguir el crédito litigioso objeto de la cesión*, 40 Revista General de Derecho Procesal (2016), p. 11.

Por oposición de fondo se entiende aquella que está dirigida a cuestionar la existencia, o exigibilidad del instrumento. STS 31 octubre 2008 (Roj 2008, 5693); SAP Madrid, 18 septiembre 2016, Roj: SAP M 13839/2016. No aquella que se funda en plantear "excepciones meramente procesales". SAP Madrid, 18 febrero 2015, Roj: SAP M 1961/2015. Sobre este particular, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, SAP Madrid, 18 septiembre 2016, Roj: SAP M 13839/2016, el Tribunal señaló:

El Tribunal Supremo ha establecido ya un cuerpo jurisprudencial consolidado que restringe la noción de 'litigiosidad', a los efectos del art.1535 del Código Civil, a aquellos créditos respecto de los cuales esté planteado un procedimiento orientado precisamente, a dilucidar su existencia y exigibilidad, y no tanto a hacerlo efectivo, e incluso se ha descartado la consideración como crédito litigioso en aquellos casos en que el demandado se haya limitado a contestar a la demanda sobre la mera oposición de excepciones formales, sin cuestionar su existencia o legitimidad.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, SAP Madrid, 18 febrero 2015, Roj: SAP M 1961/2015, señalaba en parte lo siguiente sobre lo que es una oposición de fondo:

Del mismo modo, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1969, está implícita esta exigencia, cuando expresa que 'crédito litigioso es aquel que, habiendo sido reclamada judicialmente la declaración de su existencia y exigibilidad por su titular, es contradicho o negado por el demandado'.

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 13  
17 de mayo de 2022

.....

Sólo cuando entre acreedor y deudor existe controversia, puede entenderse litigioso el crédito, y sólo en ese ámbito cobra su sentido propio el derecho a extinguirlo en caso de cesión, pues sólo en ese caso la incertidumbre sobre el crédito se da entre los interesados en el cobro y en el cumplimiento, y en fin, únicamente en este supuesto el ejercicio del retracto da lugar tanto a la extinción del crédito como del proceso.

Que exista un proceso abierto por un tercero en el que se cuestione el crédito, podrá tener efectos reflejos más o menos inmediatos, pero no se da el supuesto que justificó la introducción y mantenimiento de esta figura en el Código Civil, que era que el deudor que está controvirtiendo el crédito, se vea compelido no por su originario acreedor sino por otro.

Contrario a lo que indica el Artículo 1220 del Código Civil de 2020, la mera contestación a demanda de por sí no convierte el crédito en litigioso. Tiene que cuestionarse la existencia o legitimidad de la obligación para que se trabe una controversia genuina que trastoque el crédito en uno litigioso. Debe haber una oposición sobre el fondo del derecho. Es decir, sobre cuáles son los términos y condiciones de la relación obligacional entre las partes la cual no surge de documentos fehacientes.

## **VI. La Cesión de Créditos en Procesos Declarativos y Ejecutivos**

La definición de crédito litigioso tampoco toma en consideración en forma alguna los mecanismos procesales provistos por la Ley de Enjuiciamiento Civil de España, actual y anterior, para reclamar el cumplimiento de una obligación. Estos mecanismos inciden sobre la disponibilidad para un demandado de la defensa de crédito litigioso.

Nuestro derecho procesal, derivado directo del derecho procesal federal, no hace distinciones de acciones declarativas y ejecutivas, como el derecho procesal español. Esta distinción, que repetimos es inexistente en Puerto Rico, es de particular importancia para la consideración del P. del S. 827, ya que en España la acción de cesión de crédito litigioso no está disponible en acciones ejecutivas.

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 14  
17 de mayo de 2022

La primera Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) se aprobó en España en el 1881 y fue objeto de una extensa revisión y actualización en el 2000. Tanto la anterior como la actual ley regulan el proceso ejecutivo y el declarativo. El procedimiento ejecutivo es aquel que su fundamenta en un título que tenga aparejada ejecución. Artículo 1429 de la LEC de 1881. Este proceso permite a un acreedor solicitar la ejecución de su crédito y está disponible cuando, entre otros, la acción se basa en escritura pública o títulos al portador o nominativos "que representen obligaciones vencidas". El Artículo 517 de la LEC de 2001 no alteró este esquema y aplica por igual a obligaciones que constan en escritura y títulos al portador o nominativos.

A diferencia del trámite ejecutivo, el proceso declarativo aparece estatuido en el Artículo 248 de la LEC de 2001, y este:

...es aquel en el que se ejerce una pretensión declarativa que es la que pretende obtener una declaración en forma de resolución (sentencia) declarando la tutela de unos determinados derechos o intereses en conflicto. Corresponde este proceso a la función jurisdiccional consistente en juzgar (que no es otra cosa que declarar, establecer la certidumbre jurídica en un caso en concreto).

En otras palabras, el proceso ejecutivo sirve para reclamar una deuda que consta en documentos determinados; escrituras, pagarés, etc; el declarativo para que se declaren cuáles son los derechos, si alguno, que rigen las relaciones entre partes, **cuando no existen los documentos para la acción ejecutiva.**

No puede haber retracto de crédito litigioso en una acción de ejecución. Así lo sostienen los tratadistas Moya Fernández, Pérez-Pujazón y Trigo Sierra, supra p., p. 53: "[e]l Artículo 1535 CC parece estar pensando únicamente en la posibilidad de calificar como litigioso un crédito que se esté reclamando a través de un procedimiento declarativo, en el que su existencia y exigibilidad sea discutida por el demandado en su contestación a la demanda". Es por ello que la jurisprudencia señala que solo son litigiosos los créditos que no puedan tener realidad sin una sentencia firme. Estos créditos no son los que se reclaman por la vía ejecutiva. *Ibíd.*, p. 53. En otras palabras, en el derecho civil español solo pueden ser litigiosos aquellos créditos en los que es necesario que se declare su existencia o inexistencia mediante una acción declarativa. No son litigiosos los créditos que son sometidos a un proceso ejecutivo y que cuentan con documentación fehaciente de la obligación, como serían transacciones documentadas mediante contrato de préstamos, garantías

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 15  
17 de mayo de 2022

mobiliarias, hipotecas y pagarés. Sobre este particular los autores antes citados señalan:

Dicho lo cual, y una vez sentado que el CC solo contempla el retracto en procedimientos declarativos, no cabe calificar como litigiosos los créditos reclamados en procesos de ejecución forzosa de títulos judiciales o no judiciales en los que, en el momento de la cesión, esté formulada oposición del deudor, ya que, en sentido técnico-legal, en ellos el crédito no está en duda ni en disputa, sino que ha devenido cierto y exigible.

...conforme a la jurisprudencia nacional, el deudor sólo puede ejercer su derecho si el crédito cedido es objeto de un procedimiento declarativo (sin que el deudor pueda invocar el referido derecho en un procedimiento de ejecución del crédito)...

El criterio es compartido por los tratadistas J.M. Casasola Díaz, J.M. López Jiménez y J. A. Torres Casero, supra, p. 104, quienes señalan:

Por estas consideraciones hemos de excluir en aquellos cauces procesales que no tienen carácter declarativo —**en las ejecuciones no se admite contestación a la demanda**, aunque sí pueden llegar en ciertas oposiciones de títulos no oficiales a admitirse por vía de excepción verdaderos escritos de títulos no judiciales a admitirse por vía de excepción verdaderos escritos rectores semejantes a una contestación— y aquellos de naturaleza declarativa que no admiten contestación.

La importancia de este asunto al presente memorando estriba en que el crédito litigioso se da en supuestos en que está en duda o no están claras las obligaciones y este es el contexto en que debe interpretarse nuestro Artículo 1220 del Código Civil de 2022, y todas las expresiones jurisprudenciales que establecen que solo es litigioso aquel crédito que debe ser declarado mediante sentencia firme. No es litigioso el crédito que consta en documentos fehacientes o públicos y solo se solicita su ejecución. Por tanto, deben quedar excluidos de las acciones de retracto todos los créditos que son cedidos y que constan en documentos fehacientes o determinables, como sería la escritura



Hon. Gretchen M. Hau  
Página 16  
17 de mayo de 2022

de hipoteca o los pagarés, sean estos negociables o no a tenor con los capítulos 2 y 9 de la LTC.

Los procesos se rigen por las Reglas de Procedimiento Civil y salvo los recursos extraordinarios o legislaciones especiales, todas las controversias se procesan vía el trámite regular. Las distinciones procesales del derecho español dejan entrever los requisitos que debe reunir un crédito para que se le considere litigioso. Estamos en una situación en que el ordenamiento procesal coadyuva a comprender el alcance del derecho sustantivo. Si el crédito litigioso solo puede trabarse en el derecho español en un procedimiento declarativo, como norma general ninguna obligación que conste en documentos fehacientes podría tornarse litigiosa. El acreedor que insta un procedimiento de cobro y ejecución de garantías lo hace con el propósito de exigir el cumplimiento de la obligación y que se le permita reclamar las garantías para asegurar el pago de la acreencia, no que se le declare o reconozca una obligación ya declarada en detalle en los documentos de préstamo. Las obligaciones que constan en documentos públicos o privados, como serían escrituras y contratos, ya han sido reconocidas, declaradas, delineadas y pactadas por las partes. No hace falta que el tribunal declare nada, meramente que ordene su cumplimiento y provea para la ejecución de las garantías, de manera que el acreedor pueda hacer efectiva su acreencia.

La ley procesal de Puerto Rico no admite estas dicotomías procesales. Los procesos son adversativos y ya. Toda ejecución de hipoteca en Puerto Rico requiere de un proceso que decrete el derecho del acreedor conforme el régimen procesal y sustantivo. Al incorporarse el retracto de crédito litigioso en nuestro derecho, no se tomó en cuenta estas diferencias en el ordenamiento procesal de Puerto Rico y España. Cualquier crédito en Puerto Rico es clasificado como litigioso con la mera contestación de la demanda. Esto significa que salvo que un demandado admita todas las alegaciones de la demanda, cosa que no ocurre, todos los créditos hipotecarios cuya ejecución se solicita son litigiosos porque tienen que ser reclamados en un tribunal de derecho y están sujetos a todo tipo de defensa.

## **VII. Abuso del Derecho**

El P. del S. 827 promueve que los deudores esgriman todo tipo de alegaciones y defensas espurias con el único fin de trabar una controversia y catalogar como litigioso el crédito. Previo a la decisión del Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage*, la práctica en los tribunales de los demandados era la de erguir todo tipo de defensa para controvertir el cobro y ejecución de garantías inmobiliarias. De esta manera el deudor aseguraba que en caso de cesión podía

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 17  
17 de mayo de 2022

reclamar el retracto.<sup>1</sup> El problema con esta conducta es que promovía el abuso del derecho, en la medida que los demandados creaban controversias ficticias con el único fin de retractar en una etapa sucesiva del proceso. Esto es lo que estudiosos del tema en el derecho civil han denominado como la fabricación de créditos litigiosos. Sobre esto los tratadistas Moya Fernández, Pérez-Pujazón y Trigo Sierra, supra p. 54 y 55, acotaban:

Es más, en estas ejecuciones hipotecarias se viene constatando una defensa cada vez más extendida entre deudores empresarios y sociedades mercantiles, consistente en tratar de fabricar su propio crédito litigioso, oponiéndose a la ejecución con objeto de invocar su supuesto carácter litigioso para ejercitar el retracto en caso de venta a un tercero o, al menos, demorar la ejecución.

.....

Esa y otras prácticas similares deben ser rechazadas, ya que, de aceptarse, **quedaría al arbitrio de cualquier deudor convertir en litigioso su crédito mediante la formulación de una infundada contestación a la demanda u oposición a la ejecución, aun a sabiendas de que será posteriormente desestimada.**

El P. del S. 827 promovería conducta procesal temeraria que perdería totalmente su condición repudiable para convertirse en un ardid que produciría pingües frutos: permitiría al deudor eludir sus obligaciones de pago y extinguir su crédito por un valor inferior al monto adeudado. La temeridad pasaría a ocupar un lugar prominente en las reclamaciones de ejecuciones de créditos hipotecarios, pues representaría una llave de salida para los deudores. Sería la única instancia en que la temeridad encontraría acogida en el derecho procesal, ya que sería la antesala del derecho al retracto. Ser temerario recompensaría; no penalizaría. El retracto, al igual que cualquier otro derecho, está sujeto a los principios generales del derecho como la buena fe y abuso del derecho. *Berríos v UPR*, 116 DPR 88, 99 (1985); *Velilla v. Pueblo Supermarkets, Inc.*, 111 DPR 585, 588 (1981). Un litigante que ha obrado con temeridad y ha fabricado su propio crédito litigioso no debe tener derecho a retractar.

---

<sup>1</sup> De hecho, al contestar la demanda, ya los demandados anticipaban en sus defensas afirmativas que el crédito es uno litigioso en caso de ocurrir una cesión a un tercer adquirente.

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 18  
17 de mayo de 2022

La buena fe es un precepto que permea todas las actividades jurídicas tanto procesales como sustantivas. Se manifiesta en la litigación, la negociación y cumplimiento de contratos, y en los actos propios. En cuanto a la litigación, el Tribunal Supremo señaló en *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, 120 DPR 283, 288 (1988): "...[l]as Reglas de Procedimiento Civil se inspiran armoniosamente en tres valores fundamentales de justicia, rapidez y economía, enmarcados en la norma de buena fe que debe permear la tramitación de toda causa de acción". Sobre la buena fe en el orden procesal, en *Gutiérrez Vázquez v. Hernández*, 172 DPR 232, 253 (2007), Tribunal Supremo expresó:

Así, de ninguna forma 'puede alentar[se] la conducta maliciosa o fraudulenta de las partes, ni permitir que venza el más diestro en el uso de las normas procesales, sino el que tenga más razón.' En esencia, es nuestra función asegurarnos que quien prevalezca lo hace con honestidad, esto es, con buena fe procesal. Conforme lo anterior, todo abogado tiene que tener presente que '[n]o instar una determinada actuación procesal en el momento procesal oportuno, con el objetivo malicioso de realizarlo fuera de su plazo legal para beneficiarse así de una situación privilegiada y ventajosa frente a la contraparte, solo puede tener como consecuencia su más pleno rechazo, esto es, su inadmisión'. Con lo cual, un acto procesal efectuado infringiendo la buena fe, como evidentemente ha ocurrido en el presente caso, 'no puede desplegar la eficacia deseada por el litigante malicioso'. Y es que así tiene que ser, pues de lo contrario, el principio de la buena fe — principio que despliega su eficacia en todo el Derecho— quedaría como mera proclamación de un ideal al que aspirar, sin mecanismo de protección tendente a potenciar su virtualidad práctica.

Ninguna ley debe permitir que un demandado se acoja al derecho de retracto cuando no obra de buena fe o abusa del derecho. El deudor que es demandado obra sin buena fe cuando recurre a defensas inmeritorias con el único fin de cobijarse en el retracto del crédito litigioso. Aquel deudor que opone defensas falsas o sin fundamentos contra una acción de cobro con el único objetivo de esperar a que ocurra la contingencia de la cesión del crédito y acogerse al retracto, no respeta los límites de conducta ética y trato justo que debe observar para su acreedor en el cumplimiento de su relación contractual. Una

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 19  
17 de mayo de 2022

cosa es que un deudor incumpla sus obligaciones de pago por cualquier razón, pero otra si es demandado y recurre a sofismas con el único objetivo de fabricar una controversia y ser acreedor en momento oportuno al retracto del crédito.

De igual forma, abusa del derecho aquel deudor que recurre a defensas inmeritorias con el fin de fraguar el alegado carácter litigioso del crédito y acogerse al retracto en su debido momento. Abusa cuando recurre a alegaciones, defensas y argumentos infundados, de hecho o derecho, que no encuentran sustrato alguno en los hechos o el derecho aplicable, pero que fueron aducidas con el único fin de fabricar una controversia para luego reclamar el retracto. El uso de defensas y alegaciones en estas circunstancias rebasa los fines sociales y económicos para los cuales fue creado el derecho, y sirve de instrumento para un fin antisocial y frustrar los derechos del cesionario.

### **VIII. Conclusión**

El retracto de crédito civil es una figura del derecho propia de un museo de reliquias jurídicas. Tal y como se ha expuesto en este memorial, muchas jurisdicciones civilistas han extirpado de sus códigos civiles el retracto del crédito litigioso por ser una figura anacrónica y propia de unas épocas en la historia que guardan poca o ninguna relación con los tiempos modernos de globalización y libre flujo de bienes. En el derecho común anglosajón y la legislación uniforme del derecho cambiario que fomenta la libre circulación y cambio es de instrumentos, el retracto es un derecho totalmente desconocido y resulta incomprensible para un actor que participa en el mercado de instrumentos negociables y transacciones aseguradas.

A pesar de los cambios recientes en las jurisdicciones civilistas y la inexistencia del retracto en el derecho anglosajón, esta legislatura persiste en sus pretensiones de mantener con vida un moribundo jurídico.

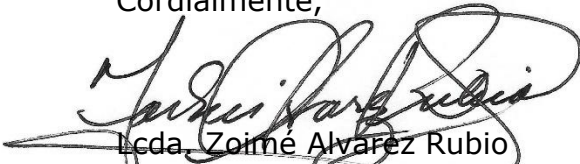
Desde 1995 esta Honorable Legislatura de Puerto Rico abanderó la política pública de insertarnos a plenitud en las prácticas y regulaciones que favorecen el tráfico irrestricto de instrumentos y garantías en el contexto del desarrollo económico sostenible de Puerto Rico. La aprobación del Proyecto constituiría un retroceso en la implantación de dicha política pública. Puerto Rico no necesita más leyes como la propuesta por el Proyecto si tiene como meta la creación de empresas, empleos y de progreso. Leyes como esta se traducen en obstáculos para el fortalecimiento económico y social al que aspiramos en nuestra isla.

ASOCIACION DE BANCOS DE PUERTO RICO

Hon. Gretchen M. Hau  
Página 20  
17 de mayo de 2022

Por las razones antes expuestas, la Asociación de Bancos de Puerto Rico reitera su oposición a la aprobación del Proyecto del Senado 827. Agradecemos la oportunidad brindada para ofrecer nuestros comentarios al Proyecto y de esta forma contribuir al análisis y consideración del mismo.

Cordialmente,



Lcda. Zoimé Álvarez Rubio  
Vicepresidente Ejecutiva



3 de julio de 2024

**VIA EMAIL [crivera@fortaleza.pr.gov](mailto:crivera@fortaleza.pr.gov); [lirizarry@fortaleza.pr.gov](mailto:lirizarry@fortaleza.pr.gov);  
[aleon@fortaleza.pr.gov](mailto:aleon@fortaleza.pr.gov); [rchicon@fortaleza.pr.gov](mailto:rchicon@fortaleza.pr.gov)**

Lcdo. Carlos Rivera Justiniano  
Secretario Auxiliar de la Gobernación  
para Asuntos Legislativos  
La Fortaleza  
P.O. Box 9020082  
San Juan, PR 00902-0082

Estimado licenciado Rivera Justiniano:

Antes que todo, muchas gracias por recibirnos en su oficina para presentarle nuestra posición en relación al Proyecto del Senado 827. A base de nuestra conversación y de los documentos presentados con anterioridad que fundamentan nuestra oposición al proyecto antes mencionado, le expresamos en esta misiva puntos adicionales.

A continuación, las secciones de la opinión del Tribunal Supremo (la que pretende revocar el PS 827) en la que clarifican por qué no aplica el retracto del crédito litigioso a una hipoteca constituida para garantizar un instrumento negociable.

“De otro lado, un crédito se considera litigioso desde la contestación a la demanda. Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Véanse, *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, pág. 726; *Comerciantes Mayoristas v. Andon*, 83 DPR 374 (1961). Sin embargo, como hemos expresado en ocasiones anteriores, “[n]o basta la interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como crédito litigioso”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, pág. 726. Véase, además, *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito, supra*, pág. 209.

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 crédito gire sobre la **existencia** del mismo crédito no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, pág. 712. (Énfasis suplido). Véase, además, Navarro Pérez, *op cit.*, pág. 99. A todas

Lcdo. Carlos Rivera Justiniano

Página 2

3 de julio de 2024

lucos, aquí no está en controversia la existencia, legitimidad o validez de la deuda.

Expuesto lo anterior, respecto a la figura de retracto de crédito litigioso, conviene señalar también que el propio Código Civil limita su aplicabilidad. Así, el Art. 1417a del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3942a 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”**. (Énfasis suplido). 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.

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

Pasemos entonces a ver qué nos dice la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado.

### III.

#### A.

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 en su Art. 91 lo siguiente: “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, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro**”. 30 LPRa sec. 6118. (Énfasis suplido).

Por otro lado, el Art. 96 de la referida ley dispone en su segundo párrafo: “En todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito. En los casos de ejecución de hipotecas que garantizan

Lcdo. Carlos Rivera Justiniano

Página 3

3 de julio de 2024

instrumentos negociables, **deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos**". 30 LPRA sec. 6133. (Énfasis suplido).

Ambas disposiciones dejan claro que el tratamiento que se le deba 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. Ello 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, *supra*, a su vez, ordene se cumpla con la legislación mercantil vigente para el cobro de tales instrumentos. Dicho de otro modo, en controversias como la cual está ante nuestra consideración le es aplicable la Ley de Transacciones Comerciales, *infra*.

B.

La Ley Núm. 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, se adoptó con la finalidad de simplificar, clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales, uniformar el derecho entre las diversas jurisdicciones existentes y permitir la continua expansión de las prácticas comerciales. Sec. 1-102 de la LTC, 19 LPRA sec. 401. *Cruz Consulting v. El Legado, et al.*, 191 DPR 499, 508 (2014); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 802 (2010). Así, Puerto Rico se adaptó a la celeridad del tráfico moderno y a las tendencias del Siglo XXI en aspectos de transacciones bancarias y comerciales. Véase, Exposición de la Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, *supra*, 1995 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 1012.

Dicha Ley, en su Capítulo 2, recoge todo lo relacionado a la cesión de instrumentos negociables. Véase, Sec. 2-203 de la LTC, 19 LPRA sec. 553. **Un instrumento negociable, según definido por la mencionada disposición legal, es "una 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).

**Un pagaré hipotecario es una promesa, es decir, "un compromiso escrito de dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar"**.



Lcdo. Carlos Rivera Justiniano

Página 4

3 de julio de 2024

Sec. 2-103(a)(9) de la LTC, 19 LPRa sec. 503(a)(9). 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 mencionado Capítulo 2 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, establece que ésta ocurre “cuando se entrega por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento”. Sec. 2-203 de la LTC, *supra*. “Sea esta una negociación o no, confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe ...”. *Id.*

**A modo persuasivo**, conviene mencionar que en virtud de la Ley Núm. 21-2012, 2012 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 273, al Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales se le incorporó el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio de Estados Unidos sobre transacciones garantizadas.<sup>[2]</sup> Conforme a este Capítulo, una transacción garantizada ocurre cuando el tenedor de un instrumento negociable lo da en garantía de pago de otra transacción en la cual éste es el deudor. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra*, pág. 301.

Luego de las referidas enmiendas, el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, al presente, regula lo relacionado a la **venta o transferencias de pagos intangibles y pagarés**. Sec. 9-109(a)(3) de la LTC, 19 LPRa sec. 2219(a)(3).<sup>[3]</sup> Los pagos intangibles son instrumentos tanto negociables como no negociables “bajo el cual la obligación principal del deudor de la cuenta es una obligación pecuniaria”. Sec. 9-102(a) de la LTC, 19 LPRa sec. 2212(a)(61).

**Así, pues, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, *supra*.** Ello, aunque el referido Capítulo excluye las transacciones sobre bienes inmuebles de la aplicación del mismo, pues “el mero hecho de estar garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario”. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra*, pág. 306. Véase, además, *Dávila v. Registrador*, 59 DPR 130, 134 (1941).”

Lcdo. Carlos Rivera Justiniano

Página 5

3 de julio de 2024

Es importante además destacar, que la enmienda aprobada a la Ley de Transacciones Comerciales confiere más derechos al deudor que los conferidos en el propio Código Civil. Aquí mencionamos dos de los cambios más significativos:

1. Bajo el artículo 1220 del Código Civil, el crédito se reputa litigioso desde que se contesta la demanda. En el PS 827 según aprobado no es necesario contestar la demanda, pues se dispone que puede ser con la mera presentación de una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, una moción de relevo de sentencia bajo la Regla 49.2, o en cualquier caso en el cual la sentencia ha sido apelada o no advenido final y firme.
2. Por otro lado, al amparo del artículo 1220 del Código Civil, el término de 30 días para ejercitar el retracto comienza a correr una vez el cesionario reclama el pago al deudor. En el PS 827, el término comienza a correr una vez el Tribunal de Primera Instancia resuelve la moción de sustitución de partes y permite al cesionario ocupar el lugar del cedente acreedor original. Esto pudiese ocurrir mucho tiempo después de que se dio la cesión y de que el deudor conoce de la misma y el cesionario le reclamó el pago.

A su vez, incluimos el Alegato del Amicus Curiae de la Asociación de Bancos de Puerto Rico relacionado al Caso del Tribunal Supremo, CC-2015-0887, sobre el retracto de crédito.

Nos reiteramos a su disposición de requerir información adicional o tener alguna pregunta sobre el particular.

Cordialmente,



Lcda. Zoimé Álvarez Rubio  
Presidenta y Principal Oficial Ejecutiva



ASOCIACIÓN DE EJECUTIVOS DE  
**COOPERATIVAS**  
DE PUERTO RICO

2 de julio de 2024

VIA EMAIL:

[ppierluisi@fortaleza.pr.gov](mailto:ppierluisi@fortaleza.pr.gov); [crivera@fortaleza.pr.gov](mailto:crivera@fortaleza.pr.gov);  
[lirizarry@fortaleza.pr.gov](mailto:lirizarry@fortaleza.pr.gov); [aleon@fortaleza.pr.gov](mailto:aleon@fortaleza.pr.gov);  
[crivera@fortaleza.pr.gov](mailto:crivera@fortaleza.pr.gov); [rchicon@fortaleza.pr.gov](mailto:rchicon@fortaleza.pr.gov); [mvizcarrondo@fortaleza.pr.gov](mailto:mvizcarrondo@fortaleza.pr.gov)

**Hon. Pedro Pierluisi Urrutia**  
**Gobernador de Puerto Rico**

La Fortaleza  
PO Box 9020082  
San Juan, PR 00902-0082

**RE: P. del S. 827**

Estimado Honorable Gobernador:

En primer lugar, agradecemos la oportunidad de permitirnos exponer la posición de la Asociación de Ejecutivos de Cooperativas de Puerto Rico, en relación con el proyecto de referencia. El cual tiene el propósito de aclarar ciertas instancias de la Ley de Transacciones Comerciales, en específico que las transacciones que la ley dispone, una vez llevadas a cabo las mismas, no se afecta lo establecido en el Artículo 1220 del Título VI del Libro Cuarto del Código Civil, en cuanto al retracto litigioso.

Como es de su conocimiento el proyecto de referencia, a pesar las distintas oposiciones que tuvo de varios sectores económicos del país, fue aprobado el 30 de junio de 2024. Dichas oposiciones plantearon ante la Asamblea Legislativa, por qué dicho proyecto no debía ser aprobado, y como su aprobación, trastocaría la economía del país y más aún, pondría en riesgo la salud financiera de las instituciones financieras del país, no siendo una excepción a dicho riesgo nuestras Cooperativas. A esos efectos, la Asociación de Ejecutivos de Cooperativas de Puerto Rico, le expresa a usted su oposición a la firma y final aprobación del PS 827 por las razones que expondremos en el presente memorial.

Las Cooperativas en Puerto Rico, han estado al servicio de la comunidad puertorriqueña y de los socios que componen la misma.



ASOCIACIÓN DE EJECUTIVOS DE  
**COOPERATIVAS**  
DE PUERTO RICO

En los últimos años se ha visto como estas a pesar de las distintas etapas que ha sufrido la economía del país, han crecido y se han desarrollado, proveyendo una estabilidad económica al país y una opción financiera al pueblo puertorriqueño. Sin embargo, la aprobación de un proyecto como el que se aprobó por la Asamblea Legislativa trastocaría la salud financiera que tanto le has costado tener a nuestras cooperativas.

Al igual que la banca tradicional, las Cooperativas ofrecen distintos tipos de financiamientos, tales como préstamos, préstamos hipotecarios, tarjetas de crédito y otros, siendo muchas de estas transacciones interpretadas bajo la Ley de Transacciones Comerciales. Estas transacciones tampoco están exentas de que nuestros deudores o socios, por alguna razón se ven en la imposibilidad de pagar sus cuentas y estos préstamos se conviertan en préstamos morosos. Los cuales, las Cooperativas en ánimo de mantener su liquidez puedan vender a potenciales adquirientes de créditos.

Así las cosas, el convertir en ley dicho proyecto, se estaría avalando en nuestro ordenamiento jurídico la aplicación del retracto del crédito **a la venta de instrumentos negociables o gravámenes garantizados por la Ley de Transacciones Comerciales, lo cual afectaría la solvencia y liquidez de nuestras cooperativas al momento de la venta de carteras de préstamos morosos.**

Como es sabido, la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, quien por mandato de ley es la encargada de la fiscalización, supervisión y aseguramiento de las cooperativas del país, se encuentra bajo un plan fiscal, el cual establece una serie de reformas que le permitirán a esta Corporación abordar las necesidades más apremiantes de las cooperativas, estableciendo así también unas regulaciones que nuestras Cooperativas tienen que cumplir. Dichas regulaciones, obligaran a nuestras cooperativas a tener que vender préstamos al mercado secundario en búsqueda de tener la liquidez exigida por la COSSEC, liquidez que de igual forma será necesaria para que las Cooperativas puedan continuar prestando los servicios a la ciudadanía puertorriqueña.

No obstante, el impacto que tendría la aprobación del proyecto de referencia es que afectaría a nuestras Cooperativas al momento de la venta de cartera de préstamos, porque los potenciales adquirientes de préstamos pretenderán la aplicación de un descuento mayor al momento de la compra de estos, a consecuencia de considerar que gran parte de su cartera será repagada sin ganancia alguna y muchas con pérdidas debido al ejercicio del retracto del crédito litigioso por parte de los deudores.



ASOCIACIÓN DE EJECUTIVOS DE  
**COOPERATIVAS**  
DE PUERTO RICO

Pues las defensas de los deudores obligaran a estos adquirientes a mayores gastos litigiosos a la hora de recobrar la inversión adquirida. En otras palabras, limitará la posibilidad de adquirientes de préstamos y a su vez esto limitará las oportunidades de las Cooperativas a tener la opción de venta de préstamos para la adquisición de liquidez y mantenimiento de un capital sustentable. *Esta cadena de eventos finalmente afectará a los consumidores y no satisfará los propósitos que pretende la legislación cumplir.*

Por otro lado, reiteramos lo que otros sectores económicos del país han expresado, *el retracto de crédito civil es una figura del derecho propia de un museo de reliquias jurídicas*. Así lo han interpretado otras jurisdicciones a nivel internacional, pues dicha figura jurídica ha sido eliminada de sus códigos civiles por ser una figura anacrónica y propia de unas épocas en la historia que guardan poca o ninguna relación con los tiempos modernos de globalización y libre flujo de bienes. En el derecho común anglosajón y la legislación uniforme del derecho cambiario que fomenta la libre circulación y cambio de instrumentos, *el retracto es un derecho totalmente desconocido y resulta incomprensible para un actor que participa en el mercado de instrumentos negociables y transacciones aseguradas.*

La firma de la ley constituiría un retroceso en la implantación de política pública en nuestra sociedad, los potenciales adquirientes de préstamos no lo comprenderían e implicaría mayores litigios, costas y gastos para las partes de un caso. Puerto Rico no necesita más leyes como el proyecto de referencia si tiene como meta la creación de empresas, empleos y de progreso. Leyes como esta se traducen en obstáculos para el fortalecimiento económico y social al que aspiramos en nuestra isla.

Finalmente, sostenemos que para encaminar la economía de Puerto Rico hacia la reconstrucción y para promover el desarrollo económico del país, resulta medular proveer seguridad y estabilidad jurídica en las relaciones contractuales y en la salud financiera de nuestras cooperativas. Reconocemos la loable gestión de nuestros legisladores en pro de salvaguardar la seguridad económica de los consumidores, no obstante, lo propuesto en el Proyecto, resulta contrario a esa intención, pues como hemos visto en el presente memorial resultaría en la derrota de servicios, en la amenaza de la solidez económica de nuestras cooperativas y en desarrollo sostenible que debe permear en estas para que continúen la labor tan afable que han realizado en las últimas décadas para las comunidades de nuestro país.



ASOCIACIÓN DE EJECUTIVOS DE  
**COOPERATIVAS**  
DE P U E R T O R I C O

A la luz de la discusión anterior, la Asociación de Ejecutivos de Cooperativas de Puerto Rico, respetuosamente solicita a usted como Gobernador, que haciendo uso de sus prerrogativas constitucionales vete el Proyecto del Senado 827.

Agradecemos la oportunidad de presentar nuestra posición para su consideración, nos reiteramos siempre a su disposición.

Cordialmente,

Carlos F. Ortiz Díaz  
Presidente  
Junta de Directores



8 de julio de 2024

Hon. Pedro Pierluisi  
Gobernador  
Gobierno de Puerto Rico  
PO Box 9020082  
San Juan, Puerto Rico 00902-0082  
Email: [gobernador@fortaleza.pr.gov](mailto:gobernador@fortaleza.pr.gov)  
[cpierluisi@fortaleza.pr.gov](mailto:cpierluisi@fortaleza.pr.gov)  
[crivera@fortaleza.pr.gov](mailto:crivera@fortaleza.pr.gov)

**RE: Proyecto del Senado 827.**

Estimado Gobernador:

Reciba un saludo cordial de la Junta de Directores y miembros de la **Mortgage Bankers Association** (MBA) y de la **Asociación de Ejecutivos de Cooperativas de Puerto Rico** (ASEC). Cursamos la presente comunicación para presentar nuestras preocupaciones en torno a la medida de referencia y **solicitar, muy respetuosamente, un veto a esta pieza legislativa.**

El **Proyecto del Senado 827** propone enmendar la Ley 208-1995, según enmendada, conocida como “Ley de Transacciones Comerciales”, a los fines de aclarar que en lo que se refiere a estas transacciones, una vez llevada a cabo la misma, no se afecta lo establecido en el Artículo 1220 del Título VI de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico de 2020”, en cuanto al retracto litigioso.

La medida en mención, introduce unas enmiendas al Código Civil de Puerto Rico 2020, que modifica la normativa relacionada al retracto litigioso.

Es meritorio traer a la atención que la pieza legislativa ante consideración fue aprobada por descargue tanto en el Senado como en la Cámara de Representantes, sin mediar proceso legislativo o participativo alguno. Esto resulta de gran preocupación, puesto que el tema que nos compete alberga un alto interés público.

Antes de entrar en los méritos de la normativa jurídica aplicable, entendemos prudente aclarar algunos aspectos contenidos en la exposición de motivos de la pieza legislativa en su versión original radicada, a saber:

## Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

1. El Título de la medida dispone de forma incorrecta que el proyecto pretende “*aclarar*” algunos aspectos relacionados a las transacciones cobijadas bajo la Ley de Transacciones Comerciales. Esta aseveración resulta del todo incorrecta. Lo cierto es, que la presente medida pretende modificar el estado de derecho vigente y operante por décadas en nuestra jurisdicción, regulación que ha sido reiterada vía normativa jurídica. En especial, lo que pretenden la pieza legislativa ante consideración es modificar una determinación de nuestro más Alto Foro sobre la aplicabilidad de las protecciones de la ley, al amparo de la normativa vigente. La medida no busca “*aclarar*” aspectos contenidos en la Ley de Transacciones Comerciales, ya que sus disposiciones resultan muy claras y precisas en cuanto a los requisitos, términos, definición y extensión de esta figura jurídica. Lo cierto es, que la medida busca **cambiar el estado de derecho vigente**, así como la normativa jurídica, determinada de forma reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.
2. La exposición de motivos alude a que el Tribunal Supremo emitió una opinión errada y dividida al eliminar la opción a muchos deudores hipotecarios de poder salvar sus propiedades, y alude a que esta determinación “*agravará la crisis hipotecaria*”. Aclaremos, que esta alusión no resulta correcta. La determinación más reciente del Tribunal Supremo sobre el tema fue la expuesta en el caso *DLJ Mortgage Capital vs. David Santiago Martínez*<sup>1</sup>. Esta determinación fue emitida por una **mayoría** del Tribunal Supremo, compuesto por cinco (5) Jueces. Ante esta realidad, no es correcto aseverar que la normativa establecida en el antes mencionado caso fuese una errada. Aclaremos, que la gran mayoría de los casos y determinaciones atendidos por el Tribunal Supremo se fundamentan en determinaciones divididas, y con opiniones disidentes, y eso de por sí no hace de la determinación pronunciada una errada. Si esta norma expuesta en la exposición de motivos fuese a aplicarse al universo de casos que atiende el Supremo, nos llevaría a una conclusión desacertada y un precedente peligroso, de que por el mero hecho de que una determinación no cuente con un aval unánime, no es válido o no es correcta la determinación en derecho contenida en el caso.
3. La alusión a que la determinación en el antes mencionado caso tendrá el potencial de agravar la crisis hipotecaria, es totalmente incorrecto y carece de base o data empírica. Este caso fue resuelto en el año 2019, y a seis años de la Resolución emitida este no ha sido el efecto, sino todo lo contrario. La data de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) refleja que para marzo 2020, había **solo 909 propiedades** ejecutadas de una cartera total de préstamos hipotecarios de **381,725**. **Esto representa el .2% del universo de préstamos hipotecarios en Puerto Rico**. Esto refleja que los programas de mitigación de pérdidas, implementadas por las instituciones hipotecarias, y la Ley de Mediación, han sido herramientas funcionales y efectivas en apoyar a miles clientes en la retención de su hogar. Para este mismo mes de marzo del año 2021 la data de la OCIF refleja que solo un 1% del total de préstamos hipotecarios en la Isla se encontraba en delincuencia de 90 días o más. Esto representa una reducción drástica comparado con el año 2020, que fue de un 16% (esto debido a la pandemia).

---

<sup>1</sup> 2019 TSPR 129



## Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

4. La exposición de emotivos alude a que la determinación del Tribunal Supremo en el antes mencionado caso “*elimina la opción a muchos deudores hipotecarios en la Isla*” de beneficiarse de esta figura. Esta alegación no resulta del todo correcta, nos explicamos: El caso citado posee unos hechos y particularidades que resultan meritorio considerar. La determinación del Supremo en el presente caso esta circunscrita a estas particularidades y hechos, no a la generalidad de la figura objeto de evaluación. En este caso hay factores que son importantes considerar, a saber:
  - A. Existe un término en la cual la persona puede ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso (9 días contados desde la notificación). En el caso *DLJ Mortgage Capital vs. David Santiago Martínez* y según los hechos contenidos en la Resolución emitida, dicho término había transcurrido.
  - B. La reclamación del crédito litigioso tiene unas características y unos requisitos en su aplicabilidad, que el Tribunal Supremo determinó no estaban presentes en el caso citado en la exposición de motivos.
5. La Exposición de Motivos expone que “*el sector financiero de Puerto Rico ha recurrido, con el fin de mantener su liquidez, a la venta masiva de créditos a fondos de inversión*”. Esta aseveración no es correcta, como tampoco está sustentada en data empírica o estudio alguno. Por tanto, resulta del todo desacertado y poco prudente hacer esta alusión.
6. Es de gran preocupación que el estado de derecho vigente se pretenda cambiar por el hecho de no haber satisfecho a una parte en un caso. Esto no ofrece ni estabilidad ni confianza al hacer negocios en Puerto Rico, como lo puede ser el caso de inversionistas a nivel hipotecario y bancario, que por décadas han invertido en la compra de carteras de préstamos bajo unas normas de derecho establecidas. El contar con el interés y confianza de estos inversionistas a nivel isla resulta imperativo, puesto que ayuda a las instituciones financieras y cooperativas locales a contar con la capacidad económica y disponibilidad para continuar ofreciendo alternativas de financiamiento, así como contar con productos más flexibles, en términos de cualificación, en beneficio de los consumidores en la Isla. Estamos de acuerdo en que la figura del crédito litigioso debe ser preservada en nuestra normativa jurídica, puesto que resulta de beneficio para el consumidor. No obstante, estamos en desacuerdo en cuanto a que esta figura necesite revitalización, puesto que la misma ha funcionado de forma efectiva y en balance de intereses por décadas.

El retracto de crédito litigioso es una figura jurídica que permite al deudor poder extinguir una obligación contraída con el acreedor, mediante el pago del precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo.

## Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

El crédito litigioso está regulado en el **Código Civil de Puerto Rico 2020**, Título VI, Artículo 1220. El antes mencionado artículo dispone que, habiéndose vendido un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas y los intereses del precio desde el día en que se hizo. Dispone además, que el crédito se considerará litigioso desde el momento en que se conteste a la demanda relacionada al mismo. En tal caso, el deudor posee treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que el cesionario reclame el pago al deudor.

El Título VI dispone del cumplimiento de una serie de requisitos para invocar la figura, a saber:

- a. La existencia de un crédito que se encuentre en litigio. O sea, que sea objeto de la controversia. Para efectos de este requisito, es condición esencial que la controversia judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión gire sobre la existencia del mismo crédito, no meramente sobre la consecuencia de su existencia;<sup>2</sup>
- b. Que dicho crédito se haya cedido;
- c. La venta o cesión debe darse a un precio o contraprestación determinada;
- d. Dicha venta debe concluir en la transferencia de dicho crédito a favor de un tercero, distinto al deudor.

A esta figura también le es de aplicabilidad las disposiciones de la **Ley 210 de 2015**, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico”. La antes mencionada ley, en su Artículo 91, dispone que cuando una hipoteca se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con la cesión de dicho instrumento, sin necesidad de notificar de ello al deudor, ni hacerse constar la transferencia en el Registro. Igualmente, dispone que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento.

Por su parte, el Artículo 98 de la mencionada ley, dispone que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.

La Ley 210, *supra*, dispone además, que el tratamiento que se da a una hipoteca que se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso es distinto a las disposiciones sobre pagarés e hipoteca contenidos en el Código Civil de Puerto Rico. Esto es importante, dado al carácter de negociabilidad de estos instrumentos en el tráfico comercial. En estos casos la Ley de Transacciones Comerciales es el estatuto legal aplicable.

La **Ley 208 de 1995**, según enmendada, conocida como la “Ley de Transacciones Comerciales”, en su Capítulo 2, dispone de las características y requisitos asociados a los instrumentos negociables. Por su parte, el Capítulo 9 de la mencionada ley, regula la venta o transferencia de pagos intangibles y pagarés. Este capítulo fue enmendado en el año 2012 para insertar disposiciones que permitieran mantener a Puerto Rico a la vanguardia en leyes comerciales, así como para facilitar la expansión económica y el crecimiento comercial<sup>3</sup>. El Capítulo 9 establece

<sup>2</sup> *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993)

<sup>3</sup> Exposición de Motivos Ley Núm. 21-2012.

## Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

que la cesión de un instrumento negociable se concreta cuando el mismo es entregado a una persona, que no es su emisor, con el propósito de transferir a dicha persona, natural o jurídica a quien se entrega el derecho, a exigir el cumplimiento del instrumento.

**En conclusión, la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios en una transacción están regidas por la Ley de Transacciones Comerciales, siendo esto reiterado por jurisprudencia diversa aplicable al tema.** Este estatuto legal es uno especial que tiene prelación sobre el Código Civil de Puerto Rico.

### **Impacto y Deficiencias Constitucionales:**

Lo propuesto por la pieza legislativa ante consideración tiene un impacto, no solo en las hipotecas constituidas, sino que además tendría el potencial efecto de menoscabar obligaciones contractuales previamente estatuidas. Este cambio, no solo tiene vicios de inconstitucionalidad, bajo los preceptos de la Constitución de Puerto Rico, además resulta muy peligroso en la estabilidad de las relaciones de índole financiero inmobiliario, ya que lacera la confianza de los inversionistas secundarios en hacer negocios en la Isla.

La Constitución de Puerto Rico dispone que no se aprobarán leyes que menoscaben las obligaciones contractuales<sup>4</sup>. Esta garantía limita la intervención del gobierno con obligaciones contractuales entre partes privadas y aquellas contraídas por el Estado. Aunque reconocemos que esta protección no es absoluta, la misma “*debe ser armonizada con el poder de reglamentación del Estado en un beneficio e interés apremiante de nivel público*”. En este caso es imperativo evaluar si el Estado no contaba o tenía disponible otro mecanismo para alcanzar el objetivo perseguido y si la interferencia gubernamental responde a un interés legítimo, y si está racionalmente relacionada con la consecuencia de dicho objetivo. De la medida en consideración no se desprende un interés legítimo que justifique o resguarde la magnitud de la interferencia gubernamental que propone la medida y su impacto. Tampoco existe una base certera o data empírica que demuestre que la acción del Estado lleve a alcanzar un objetivo determinado.

### **Conclusión:**

La cesión o venta de un instrumento negociable, entiéndase un pagaré hipotecario, se rige por la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico, por tanto, la figura del retracto de crédito litigioso no le es de aplicación.

La Ley de Transacciones Comerciales excluye de su aplicación la cesión de pagarés hipotecarios, o sea, los instrumentos negociables con garantía de pago de naturaleza inmobiliaria.

El propio Código Civil, a pesar de operar de forma supletoria en el tema, dispone que el retracto de crédito litigioso **no es aplicable a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe o por valor recibido**, antes de su vencimiento.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Art. II., Sec. 7, Const. ELA, L.P.R.A., Tomo I

<sup>5</sup> 31 LPR A sec. 3942a

## Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

De igual forma, la Ley Hipotecaria, claramente dispone que cuando una hipoteca es constituida 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 hacer constar la transferencia en el Registro.<sup>6</sup>

La norma jurídica vigente en Puerto Rico, y reiterada por jurisprudencia diversa, es que cuando la cesión de un crédito litigioso trate de un instrumento negociable, no será de aplicación la figura del retracto de crédito litigioso. **Lo propuesto por la presente medida modifica de forma drástica la norma de derecho vigente** e inserta cambios sustanciales a la Ley de Transacciones Comerciales, que contravienen la norma jurídica existente y operante en la Isla por décadas, sin una base en derecho razonable y de fuerza que sustente tal cambio. La medida distancia a nuestra jurisdicción de la uniformidad que se otorgó a los instrumentos negociables, a través de enmiendas insertadas a la Ley 208, *supra*, de modo que estuviese a tono con las garantías de la UCC.

En *Desarrolladora Caribe v. VerLour Enterprises*, 198 DPR 290 (2017), el Tribunal Supremo enfatiza que el valor de los instrumentos negociables yace en su liquidez. Dispone, además, que la negociabilidad de dicho instrumento es la característica medular de los instrumentos negociables y la fuente de mayor relevancia en las transacciones económicas.

No cabe dudas, de que un cambio en las bases jurídicas, como el propuesto en la presente pieza legislativa, debe tener un fundamento de peso, que no observamos en la medida, donde el Estado posea un interés apremiante para intervenir en instrumentos que dictan la base de relaciones comerciales privadas contraídas. De igual forma, debe ser objeto de un análisis ponderado y responsable, acción que no observamos se haya llevado a cabo en el Senado, ni en la Cámara de Representantes, al bajar por descargue una medida de esta magnitud.

Lo propuesto por la presente pieza legislativa tiene el efecto de imponer una limitación al instrumento en el tráfico comercial, **convirtiendo el mismo en uno inefectivo**, llevando a Puerto Rico a un **retroceso jurídico**. De igual forma, impactará los mecanismos de mitigación de las cooperativas e instituciones financieras para poder afrontar escenarios económicos adversos y contrarrestar pérdidas de fondos. Esto forzaría a las cooperativas e instituciones hipotecarias a destinar más dinero para sus reservas, limitando así los fondos para dar préstamos a sus socios y clientes. La medida, sin duda, laceraría la confianza de los inversionistas en el mercado de Puerto Rico y limitará las alternativas de las instituciones financieras y cooperativas en las actividades comerciales, lo que podría implicar una merma en activos, escenario que opera en detrimento del propio consumidor.

El crédito litigioso no fue ni ha sido una figura creada con el fin de evadir responsabilidades contractuales o deudas, sino con el objetivo de poder extinguir una obligación contraída, sin poner en desventaja al cesionario.

---

<sup>6</sup> 30 LPRA sec. 6118

## Mortgage Bankers Association of Puerto Rico

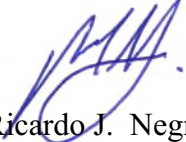
Ante todo lo expuesto, la MBA y la ASEC **solicitan el veto del Proyecto del Senado 827**. Lo propuesto por esta medida impacta de forma adversa a todo el sector financiero y cooperativista, puesto que afecta las oportunidades de venta de las carteras de préstamos, lo que tienen un impacto en el capital de nuestras instituciones hipotecarias, cooperativas y bancos.

Igualmente, impacta las oportunidades de las instituciones financieras de contar con programas competitivos de financiamiento, lo que opera en contra de los consumidores y ciudadanos en general, limitando las oportunidades de la población con menor poder adquisitivo.


El impacto de la versión aprobada es aún mayor de la contenida en la pieza radicada, puesto que el proyecto radicado limitaba la cuantía del monto de los créditos hipotecarios retractables a \$150,000, y la medida aprobada no posee un límite de cuantía.

En resumen, la presente medida propone revocar la determinación mayoritaria de cinco jueces del Tribunal Supremo, emitida en el caso de *DLJ Mortgage Capital vs. Santiago Martínez*, así como la jurisprudencia subsiguiente al mencionado caso, y aquella operante en Puerto Rico por décadas. Esta iniciativa es sumamente preocupante y sus objetivos nos resultan cuestionables.

Cordialmente,



Ricardo J. Negrón  
Director Ejecutivo



Carlos F. Ortiz Diaz  
Presidente ASEC

Cc: Lcdo. Carlos Rivera Justiniano, Principal Asesor Legislativo, Fortaleza