

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19^{va}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 827

29 de marzo de 2022

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

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 en 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 en favor del deudor cedido.¹

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.² 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, bajo la Administración del gobernador Pedro Rosselló González, se aprobó la Ley 208-1995, conocida como la “Ley de Transacciones Comerciales” (“LTC”), 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. A través de varias enmiendas se ha atemperado para ir acorde con el Código Uniforme de Comercio modelo preparados por el Instituto de Derecho Americano y la Conferencia Nacional de Comisionados sobre Leyes Estatales Uniformes. La LTC tiene como fin primordial el uniformar la normativa sobre instrumentos negociables con la que rige en Estados Unidos, recogida en el UCC. 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”.

¹ Bermúdez Tejero, Angel “Desempolvar el retracto de crédito litigioso” Ed. Microjuris.com Puerto Rico. 4 enero 2016. <https://aldia.microjuris.com/2016/01/04/desempolvar-el-retracto-de-credito-litigioso/>

² J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Los bienes, Los derechos reales, Madrid, 1995, Tomo II, pág. 465.

En los tiempos de crisis económica que vivimos, 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 en los tiempos difíciles que vivimos. No obstante, y en total contraste con lo anteriormente expuesto, en una decisión dividida, una mayoría de 5 jueces del Tribunal Supremo de Puerto Rico³ 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 la isla. La interpretación jurídica de por sí es preocupante, pero causa más alarma el momento de crisis en que se da. Los deudores hipotecarios se exponen a perder más fácilmente sus hogares en una época en que han aumentado vertiginosamente los casos de ejecuciones hipotecarias.

³ DLJ Mortgage Capital, Inc. Recurrido v. David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos Peticionarios 2019 TSPR 129

En momentos en que son cientos de puertorriqueños los que están tratando de salvar sus hogares y que la política pública de esta Administración ha sido brindar oportunidades a los dueños de propiedades que puedan salvar las mismas, es imprescindible que no se les prive de una herramienta útil como lo es el retracto litigioso.

Esta Asamblea Legislativa entiende, tal como expresó en su opinión disidente la Juez Presidente, una interpretación errónea reciente 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 entrado 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 crédito litigioso es el que puesto en el pleito no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare. El retracto de crédito litigioso 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 LTC 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 LTC 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.

Debe quedar claro que la figura del retracto de crédito litigioso no afecta el carácter sustantivo de la legislación especial. El Capítulo 9 de la LTC 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.⁴

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.

Recalamos 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:

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

⁴ Martínez v. Tribunal de Distrito, 72 DPR 207, 209 (1951).

1 “Sección 2-102.- Alcance o Materia Cubierta.

2 (a) ...

3 (d) *Nada de lo dispuesto en este Capítulo menoscaba el derecho del deudor bajo un*
4 *instrumento negociable, independientemente de que esté o no garantizado por*
5 *hipoteca, o que sea cedido individualmente o en bloque, de invocar su derecho al*
6 *retracto de crédito litigioso. El término para invocar su derecho al retracto de crédito*
7 *litigioso será de treinta (30) días y comenzará a decursar desde el momento en que el*
8 *Tribunal de Instancia autorice la sustitución de parte solicitada. Para estos propósitos*
9 *se entiende por litigioso, para efectos del retracto, cualquier caso en que se haya*
10 *presentado alegación responsiva o cualquier moción permitida bajo la R. 10.2 de las*
11 *Reglas de Procedimiento Civil; Cualquier caso en que se presente una moción post-*
12 *sentencia al amparo de la R. 49.2 de las Reglas de Procedimiento Civil y cualquier*
13 *caso en que la sentencia ha sido apelada y/o su sentencia no haya advenido final ni*
14 *firme ni apelable. Disponiéndose, que en caso donde el crédito litigioso provenga de*
15 *instrumento garantizado por hipoteca, el derecho a retracto se limitará a aquellas*
16 *deudas menores de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000). Tampoco tendrá derecho*
17 *a retracto sobre el crédito litigioso el deudor que habiendo podido pagar la deuda no lo*
18 *hizo, actuando de mala fe o mediando dolo o fraude.”*

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

22 “Sección 9-109.- Alcance.

1 (a) ...

2 (e) Efecto de las disposiciones del Código Civil. Las disposiciones del Código
3 Civil de Puerto Rico respecto a la prenda y respecto a la transmisión de
4 créditos no aplicarán a las transacciones regidas por este Capítulo. *No*
5 *obstante, lo anterior, se establece que el retracto de crédito litigioso será de aplicación*
6 *a la venta o cesión de pagarés, sean estos negociables o no, se vendan individualmente*
7 *o en bloque, y estén o no garantizados por hipoteca. El término para invocar su*
8 *derecho al retracto de crédito litigioso será de treinta (30) días y comenzará a decursar*
9 *desde el momento en que el Tribunal de Instancia autorice la sustitución de parte*
10 *solicitada. Para estos propósitos se entiende por litigioso, para efectos del retracto,*
11 *cualquier caso en que se haya presentado alegación responsiva o cualquier moción*
12 *permitida bajo la R. 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil; Cualquier caso en que*
13 *se presente una moción post-sentencia al amparo de la R. 49.2 de las Reglas de*
14 *Procedimiento Civil; y cualquier caso en que la sentencia ha sido apelada y/o su*
15 *sentencia no haya advenido final ni firme ni inapelable. Disponiéndose, que en caso*
16 *donde el crédito litigioso provenga de un pagaré garantizado por hipoteca, el derecho a*
17 *retracto se limitará a aquellas deudas menores de ciento cincuenta mil dólares*
18 *(\$150,000). Tampoco tendrá derecho a retracto sobre el crédito litigioso el deudor que*
19 *habiendo podido pagar la deuda no lo hizo, actuando de mala fe o mediante dolo o*
20 *fraude."*

21 Sección 3.- Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de esta Ley

22 fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto

- 1 dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto de dicha
- 2 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de la
- 3 misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.
- 4 Sección 4.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.