

MEMORANDO

A: Casos Artículo 1425 – Retracto de Crédito Litigioso
DE: Daniel Nina
ASUNTO: *DLJ Mortgage Capital Inc. v. Santiago Martínez y Otros*
2019 TSPR 0521
Crédito Litigioso Artículo 1425
FECHA: 29 de julio de 2019

Saludos:

Leído el caso de *DLJ Mortgage Capital Inc. v. Santiago Martínez y otros*, 2019 TSPR 0521, tengo los siguientes comentarios:

- a. El caso para la litigación hoy y futura es negativo, pues cierra una forma de interpretación existente en torno al uso del artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, sobre el retracto del Crédito Litigioso.
- b. La decisión dice que a partir de ahora, pero retroactivo a la Ley de Transacciones Comerciales, Ley 208-1995, toda propiedad inmueble que tuviese un instrumento negociable, y salvo que se dijera otra cosa, será gobernado por dicha ley. A esta Ley 208-1995, se le suma la Ley 21-2012, que son las enmiendas a la Ley del 1995, lo cual hace que por los pasados 24 años, toda transacción hipotecaria que tenga una deuda garantizada por pagaré hipotecario no se rige por el Código Civil sino por la Ley de Transacciones Comerciales.
- c. De otro lado, ellos alude la decisión al Artículo 1417a del Código Civil el cual no he podido encontrar, que dice que el capítulo de retracto de crédito litigioso no aplica y dicen en la página en la página 12-13 que “no es aplicable a la cesión de un documento negociable traspasado de buena fe, y por valor recibido antes de su vencimiento”. Pese a que no encuentro dicha enmienda, Artículo 1417a, el efecto es el mismo que elimina el uso del crédito litigioso en casos de venta del crédito hipotecario.
- d. Luego en las páginas 13 y 14 vienen los Artículos 91 y 96 de la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico, Ley 210-2015. Bajo dichos artículos, en particular el 91, y atemperando esto a la Ley RESPA 1973 y la Ley Dodd Frank Act del 2010, ambas federales, los pagarés hipotecarios se venden como notas o instrumentos negociables, y no tiene nada que ver con la faca física. Es el régimen de la propiedad en el mercado de valores globalizado.
- e. Dice el Artículo 91 de la Ley 210-2015, 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 deshacerse constar la transferencia en el Registro”. 30 LPRA sec. 6118. (Énfasis suplido)”.

- f. Lo anterior es como reza la Ley RESPA de 1973 y luego la Dodd Frank Act del 2010. Ahí atemperaron esta ley local con las federales y con la Ley 247-2010, conocida como la Ley para Regular el Negocio Hipotecario de Puerto Rico y derogar la Ley 97 de 1973. Bajo lo dispuesto en la Ley 210-2015, queda todo estructurado para que el pagaré hipotecario sea una nota comercial a ser vendida y revendida. La casa, el inmueble, cobra otro valor.
- g. A la luz de esto, el Artículo 96 dispone, en su párrafo relevante, “En los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, **deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos**”. 30 LPRA sec. 6133. (Énfasis suplido)”. Página 14 de la Opinión.
- h. Ahora bien en la misma página 14 queda meridianamente claro que el Tribunal Supremo está armonizando la sustitución de la Ley de Transacciones Hipotecarias y la Ley del Registro de Propiedad Inmueble de Puerto Rico, por las disposiciones del Código Civil. Dice en la misma página 14:

“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*.”

- i. Ahora bien, tomando en cuenta que nos regimos desde el 1995, y apoyado por la reforma del 2012, por la Ley de Transacciones Comerciales y que el Retracto del Crédito Litigioso quedó eliminado de facto y de jure por esta decisión de DLJ Mortgage, *Supra*, ¿qué nos queda? Mi interpretación es que toda transacción hipotecaria que antecede la Ley del 1995, está excluido de esta decisión. Por otro lado, toda transacción hipotecaria post 1995, que expresamente mantuvo el Código Civil entonces, le aplica el Retracto del Crédito Litigioso. Pero, toda transacción hipotecaria que incorporó la Ley de Transacciones Comerciales desde el 1995, se ve
- j. Dice el Tribunal Supremo en la parte C, en la página 19:

En consecuencia, a toda transacción que esté bajo el alcance de la Ley de Transacciones Comerciales previo a las enmiendas de la Ley Núm. 21-2012, como la de esta controversia, no le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relacionadas a la cesión de créditos. Ello

incluye, claro está, la cesión de créditos litigiosos y, en consecuencia, el retracto de los mismos.

En conclusión:

Ante este cuadro, para transacciones hipotecarias anteriores a la Ley 2012, habrá que argumentar que se estableció (hay que examinar el documento) por vía del pagaré que se rige por el Código Civil. Luego del 2012, se presume que se rige por la Ley 21-2012, y la Ley 208-1995. Ambas (enmienda y ley) corresponden a la Ley de Transacciones Comerciales.

De mi parte, lo que resta es una enmienda a la Ley 21-1995, Ley 208-2012 y la Ley 210-2015. Luego enmendar el Artículo 1425 del Código Civil y actualizarlo a nuestros tiempos.

Lo otro es el argumento, que no han traído, pocos que el Artículo 1425 es un derecho del deudor, no del acreedor.

Según el tratadista jurídico español José Puig Brutau, en el Volumen II de su tratado Fundamentos del Derecho Civil (Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1982, página 238-239), el crédito litigioso se explica de la siguiente forma:

En Derecho Romano, la Constitución Per diversas (...), vulgarmente conocida por la lex Anastasiana, promulgada por el Emperador Anastasio y confirmada por Justiniano (...), dispuso que el cesionario de un crédito litigioso no pudiera percibir del deudor una suma superior a la que había pagado para adquirir el crédito del cedente. Constituye un claro ejemplo de intervención legislativa fundada en la equidad para evitar que los litigantes profesionales traficaran con los créditos que adquirirían a bajo precio. La regla general de que el cesionario adquiere el derecho a cobrar del deudor el importe nominal del crédito, con independencia de lo que haya pagado el cedente, sufre en este caso una justa excepción. (énfasis suplido).

Ambas excepciones [se refiere al artículo 1536 del Código Civil español equivalente al 1426 de Puerto Rico] y el artículo 1459 del Código Civil español [equivalente al Artículo 1348 del Código Civil de Puerto Rico] descansan en la misma razón: trátase de casos en que no existe motivo para creer que la adquisición o cesión tiene una finalidad vituperable porque preexiste una situación que la casualiza y justifica. (énfasis suplido).

Gracias.