

ANÁLISIS DEL TÉRMINO 2018-2019: DERECHO HIPOTECARIO

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN*

Introducción.....	445
I. <i>Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler</i>	446
A. Opinión concurrente.....	448
B. Análisis.....	448
II. <i>DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez</i>	449
A. Opinión de conformidad	452
B. Opinión concurrente.....	453
C. Opinión disidente emitida por el jueza presidenta Oronoz Rodríguez.....	453
D. Opinión disidente emitida por el juez asociado señor Kolthoff Caraballo.....	453
E. Análisis.....	454
Conclusión.....	455

INTRODUCCIÓN

El presente análisis versa sobre dos opiniones del Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”), emitidas durante el término jurisprudencial de referencia. La primera, *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler*,¹ trata directamente sobre derecho registral hipotecario, específicamente, sobre el alcance de determinada exención contributiva registral a ciertos documentos presentados para inscripción en el Registro de la Propiedad. La segunda, controversial y de patente actualidad, *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*,² atiende la controversia sobre la ley aplicable a hipotecas que garantizan instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador. Aunque resuelve que dichos gravámenes se regulan por la *Ley de*

* Juez del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico; profesor adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico; Juris Doctor, Universidad de Puerto Rico (1988); Maestría en Artes en Filosofía, Universidad de Puerto Rico (1982); Bachillerato en Artes en Ciencias Políticas y Filosofía, Universidad de Puerto Rico (1977). Las expresiones vertidas por el autor no se hacen en su carácter oficial, a nombre o en representación de la Rama Judicial de Puerto Rico. Agradezco a la Lcda. Patricia Torres Castellano el interés y la dedicación mostrados durante el proceso editorial de la publicación de referencia.

1 *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler*, Registrador de la Propiedad, 201 DPR 544 (2018) [en adelante, *Coop. San Blas*].

2 *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019).

transacciones comerciales, para alcanzar dicho resultado se examinaron varias disposiciones de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, “*Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*”), Ley Núm. 210-2015. Como es de esperarse en este tipo de publicación, examinaremos críticamente el *ratio decidendi* de las mismas y los valores jurídicos, que a nuestro entender, promueven.

I. COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SAN BLAS DE ILLESCAS V. PURCELL SOLER

En esta opinión la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas (en adelante, “Cooperativa”) autorizó una escritura de compraventa en la que vendió un bien inmueble de su propiedad a una socia.³ Una vez presentado el instrumento público en el Registro de la Propiedad, el Registrador de la Propiedad (en adelante, “el Registrador”), notificó varias faltas que impedían su inscripción. En lo aquí pertinente, identificó la existencia de una deficiencia arancelaria fundamentada en que la exención del pago de aranceles no es transferible a un tercero, conforme con la Ley Núm. 255-2002 (en adelante, “*Ley de Cooperativas*”).⁴

En desacuerdo con dicha determinación, la Cooperativa presentó un escrito de recalificación en el que alegó lo contrario, es decir, que la exención que concede la *Ley de Cooperativas* con relación al arancel registral beneficia a terceros. Específicamente arguyó que el artículo 6.08 de la *Ley de Cooperativas* “incluye la exención del pago de derechos, sellos o comprobantes de rentas internas relativos al otorgamiento de toda clase de documentos públicos. . .”.⁵

El Registrador reiteró la denegatoria de la inscripción solicitada. Sostuvo, en esencia, que no se desprende del “texto, ni de la exposición de motivos surge de ‘forma expresa’ que la intención de la Asamblea Legislativa haya sido que la exención del pago del arancel registral esté disponible en transacciones donde el derecho que se pretende inscribir es a favor de un tercero”.⁶

Inconforme, la Cooperativa presentó un recurso gubernativo en el que reiteró los argumentos planteados ante el Registrador en la etapa de recalificación. El TSPR confirmó la nota denegatoria y devolvió el caso al Registro de la Propiedad para los trámites correspondientes.

En la opinión, de forma directa y contundente, el TSPR expone la base normativa que falsifica la tesis de la Cooperativa. En esencia, sostiene su determinación a base de varias legislaciones especiales. Veamos.

En primer lugar, el artículo 6.08 de la *Ley de Cooperativas* dispone, en lo pertinente, que:

Las cooperativas y sus subsidiarias o afiliadas estarán exentas del pago de derechos, arbitrios o aranceles estatales o municipales . . . de toda clase

3 *Coop. San Blas*, 201 DPR en la pág. 548.

4 *Id.* en la pág. 549.

5 *Id.* en la pág. 550.

6 *Id.* en la pág. 551 (cita omitida).

de documentos públicos y privados, del pago de cargos, derechos, sellos o comprobantes de rentas internas relativos a la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad. . . .⁷

En segundo lugar, la sección 14 (a) del *Reglamento de la Ley de sociedades cooperativas de ahorro y crédito de 2001*, exime a:

Las cooperativas, las subsidiarias cien por ciento (100%) poseídas por cooperativas, las empresas financieras de segundo grado y las empresas cooperativas no financieras [del pago de] . . . los derechos, sellos, comprobantes de rentas internas relativos al otorgamiento inscripción y certificaciones del Registro de la Propiedad relacionadas con documentos públicos y privados. . . .⁸

En tercer lugar, la *Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico*, también excluye a las cooperativas “del pago de toda clase de derechos prescritos para la presentación e inscripción de documentos y demás operaciones en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico”.⁹ Finalmente, la Ley Núm. 24-1966, de igual forma exceptúa a las cooperativas del pago de derechos establecidos en la *Ley de arancel notarial*, “en toda contratación en que disponga de, grave, o enajene sus bienes, así como toda contratación con sus socios que se relacione con los fines para los cuales se hayan organizado tales sociedades cooperativas”.¹⁰

Sobre esta sólida base normativa, el TSPR resolvió que para efectos de la *Ley de Cooperativas* la socia compradora del bien inmueble es un tercero que no se beneficia de la exención del pago del arancel registral que la ley le confiere a la Cooperativa. Así pues, nada hay en la *Ley de Cooperativas* que permita concluir que la Cooperativa pueda *transferir* o que su exención arancelaria sea extensiva a un tercero.

Consistente con la normativa jurisprudencial vigente, el TSPR recordó que cuando se trata de una exención contributiva esta tiene que surgir expresamente en la ley. Por tal razón, en caso de duda, procede resolver en contra de su existencia ya que las exenciones son privilegios excepcionales concedidos por el Estado. En síntesis, expone que:

[L]a intención del legislador fue que las exenciones relacionadas con los aranceles notariales aplicasen exclusivamente a las cooperativas y no a quienes negocian con estas. Es razonable concluir también que lo dispuesto en la primera oración de ese articulado, referente a los aranceles

⁷ Ley de sociedades cooperativas de ahorro y crédito de 2002, Ley Núm. 255-2002, 7 LPRÁ § 1366g(a) (2013 & Supl. 2018).

⁸ COSSEC, Reglamento de la ley de sociedades cooperativas de ahorro y crédito de 2002, Núm. 7051 § 14(a), 101 (1 de noviembre 2005), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/7051.pdf>.

⁹ Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 24 de 13 de junio de 1966, 30 LPRÁ § 1770d (2016).

¹⁰ *Coop. San Blas*, 201 DPR en la pág. 554 (*citando a* Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 24 de 13 de junio de 1966, 30 LPRÁ § 1770d (2016)).

registrales, solo está disponible para las cooperativas cuando inscriben un negocio a su favor y no a terceras personas que negocian con ellas. Consideramos que solo de esa forma adelantamos los propósitos y la política pública que se establece en la Ley de Cooperativas.

[L]a Ley de Cooperativas y la Ley de Aranceles Registrales están huérfanas de expresión alguna indicativa de que su propósito haya sido proveerle a *toda persona* que haga negocios con una cooperativa el derecho a beneficiarse de una exención contributiva registral que se le concedió a las cooperativas por gracia del Estado. A fin de cuentas, el propósito de una exención es favorecer la inscripción de bienes inmuebles a favor de las cooperativas como mecanismo que permite desarrollar el potencial adquisitivo de estas entidades y, de esta forma, su inserción en el mercado. Cobijar a un tercero con dicha extensión en nada abona a ese claro objetivo.¹¹

A. Opinión concurrente

El juez asociado Estrella Martínez concurre con la opinión mayoritaria porque “la Asamblea Legislativa no ha sido expresa en eximir a las cooperativas del pago de aranceles registrales por instrumentos públicos a favor de terceros”.¹² Sin embargo, va más lejos aún que la mayoría y sostiene que la *Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico* también exime a las cooperativas del pago de aranceles notariales “en toda contratación en que disponga de, grave, o enajene sus bienes, así como *toda contratación con sus socios* que se relacione con los fines para los cuales se hayan organizado tales sociedades cooperativas”.¹³ En consecuencia, según la concurrencia del juez asociado Estrella Martínez, la Cooperativa no solo está exenta del pago de aranceles registrales, sino que además no está obligada a pagar los aranceles notariales porque la Cooperativa vendió un bien inmueble de su propiedad a una socia.¹⁴

B. Análisis

A nuestro entender, *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler* está bien resuelto. Si se examinan integradamente la exposición de motivos de la *Ley de Cooperativas*, el artículo 6.08(c) de dicho cuerpo normativo, la sección 14a de la *Ley de Cooperativas*, la *Ley para eximir a las sociedades cooperativas el pago de aranceles al Registro de la Propiedad de Puerto Rico* y la Ley Núm. 24-1966, no hay lugar a dudas de que las únicas beneficiarias de la exención de aranceles concedida por nuestro legislador son las cooperativas y sus subsidiarias. Parafraseando al TSPR en *Estados Unidos v. Registrador de la Propiedad*, la exención se aplica “a quien le correspondiere pagar los derechos

¹¹ *Id.* en las págs. 564-65 (nota al calce omitida).

¹² *Id.* en la pág. 565 (Estrella Martínez, opinión concurrente).

¹³ *Id.* en la pág. 566 (citando a *Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 24 de 13 de junio de 1966, 30 LPRÁ § 1770d (2016)).

¹⁴ Los aranceles notariales que se deben en el otorgamiento de la escritura de compraventa son los sellos de rentas internas, de impuesto notarial y de la Sociedad de Asistencia Legal.

requeridos”, en este caso a la Cooperativa.¹⁵ Cualquier interpretación en contrario carece de fundamento en nuestro derecho positivo. Ello es suficiente para disponer de la controversia que tuvo ante sí el TSPR, ya que como se sabe, “[c]uando la ley es clara [y] libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu”.¹⁶

Si asumimos *in arguendo* que la letra de las disposiciones normativas invocadas no fuese clara, lo que ha quedado claramente demostrado que no es el caso, para disipar cualquier interrogante bastaría invocar la interpretación restrictiva de las exenciones tributarias en nuestro ordenamiento jurídico. En la medida en que estamos ante una exención concedida por gracia legislativa, es mandatorio interpretarla restrictivamente.¹⁷

II. DLJ MORTGAGE CAPITAL, INC. V. DAVID SANTIAGO MARTÍNEZ

El caso versa sobre una transacción ordinaria de financiamiento de la compra de un bien inmueble, constituida mediante un instrumento negociable por endoso o al portador, garantizado a su vez por una hipoteca sobre el bien inmueble adquirido, inscrita en el Registro de la Propiedad. El TSPR resolvió que es inaplicable la figura del retracto de crédito litigioso al presente caso. Veamos porqué.

CitiMortgage, Inc. (en adelante, “CitiMortgage”), presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de los Sres. David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, “los peticionarios”).¹⁸ Alegó que era el actual tenedor de buena fe del pagaré hipotecario, otorgado por los peticionarios, a favor de Doral Financial Corporation h/n/c HF Mortgage Bankers, garantizado por una hipoteca voluntaria sobre determinado bien inmueble. Adujo, además, que los peticionarios habían incumplido con su obligación de realizar los pagos, por lo cual le adeudaban determinadas sumas de dinero por concepto de principal, intereses, costas, gastos y honorarios de abogados. Sostuvo, también, que las gestiones de cobro habían resultado infructuosas por lo cual las cantidades adeudadas eran líquidas, vencidas y exigibles.¹⁹

En lo aquí pertinente, los peticionarios presentaron una *Moción en solicitud de información para ejercer el retracto de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*. Adujeron que CitiMortgage había cedido, o planificaba ceder, su interés en el préstamo en controversia. Ante ello, solicitaron que se ordenara a dicha entidad financiera a confirmar la cesión de crédito, de modo que, de ser cierto, ejercerían su derecho a retracto de crédito litigioso.²⁰

¹⁵ EUA v. Registrador, 116 DPR 269, 274 (1985).

¹⁶ CÓD. CIV. PR art. 14, 31 LPRA § 14 (2015).

¹⁷ Debemos destacar que para resolver la controversia sobre la obligación de pagar los gastos post-otorgamiento en el caso en controversia, bastaba examinar el texto de la escritura de compraventa objeto de calificación. Del mismo se desprende inequívocamente, que conforme al artículo 1344 del Código Civil, las partes habían pactado que la socia compradora respondería por el pago de los aranceles de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

¹⁸ DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, 202 DPR 950, 953 (2019).

¹⁹ *Id.* en las págs. 953-54.

²⁰ *Id.* en la pág. 954.

Así las cosas, DLJ Mortgage Capital, Inc. (en adelante, “DLJ Mortgage o la recurrida”) presentó una *Moción informativa de sustitución de parte*, en la que notificó que había adquirido el pagaré hipotecario en el curso ordinario de los negocios, por lo que solicitaba se le incluyera como parte demandante. El Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) acogió la solicitud de sustitución de parte. En dicho contexto procesal, los peticionarios reclamaron a DLJ Mortgage “el monto pagado por el crédito y la fecha en que ocurrió la transacción”.²¹ Arguyeron, que una vez la recurrida proveyera dicha información estarían en posición de ejercer su derecho de retracto de crédito litigioso.

En cumplimiento de una orden del TPI, DLJ Mortgage se opuso a la solicitud de los peticionarios. En lo aquí pertinente, “*adujo que las disposiciones del Código Civil relacionadas al retracto de crédito litigioso son inaplicables al caso de autos, pues la Ley de Transacciones Comerciales . . . excluye la aplicación de esta figura jurídica sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de la misma*”.²² Con el beneficio de la posición de ambas partes, el TPI denegó la solicitud de retracto de crédito litigioso. Resolvió que los peticionarios no interrumpieron el término de nueve días para ejercitar dicha acción.²³

Inconforme, los peticionarios presentaron un recurso de *certiorari*, que el Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”) denegó expedir.²⁴ En desacuerdo con la decisión del TA, los peticionarios presentaron un recurso de *certiorari* ante el TSPR. Con la oposición oportuna de DLJ Mortgage, el TSPR confirmó, aunque por fundamentos distintos, la resolución del foro inferior y devolvió el caso al TPI para la continuación de los procedimientos conforme a lo resuelto en la opinión.²⁵

El TSPR inicia su análisis examinando la regulación de la figura del retracto de crédito litigioso en el Código Civil. De lo anterior, concluye que el propio Código Civil limita el alcance de la figura del retracto de crédito litigioso cuando la cesión involucra un instrumento negociable.²⁶ De modo que el artículo 1417a del Código Civil establece expresamente que 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”.²⁷ Además, el Código Civil reconoce que cuando la cesión del crédito litigioso involucra un bien inmueble corresponde su regulación a lo que disponga el ordenamiento registral hipotecario, es decir: “[t]odo lo dispuesto en esta parte se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”.²⁸

Conforme al mandato del Código Civil, la mayoría examinó las disposiciones de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* aplicables a la controversia. De ellas la mayoría concluyó, que el artículo 91 dispone que “[c]uando una hipoteca se constituya para

21 *Id.* en la pág. 955.

22 *Id.* en la pág. 956.

23 *Id.* en la pág. 958.

24 *Id.* en la pág. 959.

25 *Id.* en la pág. 968.

26 *Id.* en las págs. 963-64.

27 Cód. Civ. PR art. 1417a, 31 LPRR § 3942a (2015).

28 *Id.* § 396i.

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”.²⁹ Por otro lado, el artículo 96 del mismo cuerpo normativo establece que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse en cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos.

En resumen:

Ambas disposiciones disponen claramente 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. Esto es necesario debido a la negociabilidad de esos instrumentos en el tráfico comercial. De ahí que la propia Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, a su vez, ordene se cumpla con la legislación mercantil vigente para el cobro de esos instrumentos. Dicho de otro modo, en controversias como la cual está ante nuestra consideración le es aplicable la Ley de Transacciones Comerciales.³⁰

Finalmente, el proceso de interpretación iniciado con el Código Civil y continuado con la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*, concluye con la *Ley de transacciones comerciales*.³¹ La opinión mayoritaria destaca que basta leer la Sección 9-102 de dicho ordenamiento normativo para concluir que:

[A] toda transacción que esté bajo el alcance de la Ley de [t]ransacciones [c]omerciales previo a las enmiendas de la Ley Núm. 21-2012 . . . no le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relacionadas a la cesión de créditos. Esto incluye, claro está, la cesión de créditos litigiosos y, en consecuencia, sus retractos.³²

En síntesis, el TSPR concluyó:

[E]n el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, . . . se aclara que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entiende[n] con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Y esta a su vez nos recuerda que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador,

²⁹ Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6118 (2016).

³⁰ *DLJ Mortgage Capital Inc.*, 202 DPR en las págs. 962-63.

³¹ Ley de transacciones comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRÁ §§ 401-458 (2013).

³² *DLJ Mortgage Capital Inc.*, 202 DPR en la pág. 966.

*el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento. . . . Por su parte, el Art. 98 de la misma ley a su vez, nos informa que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.*³³

A. Opinión de conformidad

En la opinión de conformidad,³⁴ los jueces suscribientes interesan “abundar sobre algunos aspectos de política pública que explican la importancia y corrección . . .” de la opinión emitida.³⁵ Consideran que para resolver la controversia es suficiente el artículo 1417a del Código Civil que establece claramente que la figura del retracto de crédito litigioso “no aplica ‘a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento’”.³⁶ Añaden, que la aplicación de la figura del retracto del crédito litigioso afectaría el tráfico comercial al imponer “una limitación, obligación o restricción exógena al instrumento”,³⁷ a saber, notificar al cedido de cada negociación, para que éste decida si desea ejercer su derecho de retracto. Ello sería contrario al artículo 91 de la *Ley del Registro de Propiedad Inmobiliaria* y a la norma jurisprudencial firmemente establecida en *Lozada Merced v. Registrador*.³⁸

Sostienen, además, que al resultado alcanzado por la mayoría se llega a partir del artículo 1422 del Código Civil.³⁹ De modo que, mientras la figura del retracto de crédito litigioso pretende tutelar el interés individualizado del deudor cuyo crédito es cedido, en la cesión de créditos a granel (venta en globo o en bloque) los créditos se venden o ceden en bloques, por lo cual el precio que se paga es por volumen. Bajo dicho supuesto, “no existe un precio de venta del crédito . . .”, siendo imposible ejercitar el derecho a retracto.⁴⁰ Consideran que la opinión disidente “no calibra correctamente los fundamentos . . .” de la opinión de la mayoría.⁴¹ Así pues, la *Ley de transacciones comerciales* regula el tráfico jurídico de los instrumentos negociables y en estos su esencia “no se transmuta cuando es negociado, sin importar cuantas veces”.⁴²

Finalmente, argumentan, que la inaplicabilidad de la figura de retracto de crédito litigioso no deja a los deudores hipotecarios desprovistos de remedios. Por el contrario, tanto el legislador local como el federal le han concedido varias protecciones tales como la me-

33 *Id.* en la pág. 968 (citando a Cód. Civ. PR art. 1427, 31 LPRA § 3961 (2015)) (citas omitidas).

34 La misma fue emitida por la juez asociada señora Rodríguez Rodríguez a la que se unen los jueces asociados señor Martínez Torres y señor Rivera García.

35 *DLJ Mortgage Capital Inc.*, 202 DPR en la pág. 969 (Rodríguez Rodríguez, opinión de conformidad).

36 *Id.* en la pág. 950 (citando a Cód. Civ. PR art. 1427, 31 LPRA § 3942a (2015)).

37 *Id.* en la pág. 975.

38 *Id.* (citando a *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971)).

39 *Id.* en la pág. 976.

40 *Id.* (citando a Daniel Escribano Ferrer, *El retracto de créditos litigiosos*, 29 (2017-2018) (no publicado Máster, Universidad Complutense de Madrid)) (Rodríguez Rodríguez, opinión de conformidad).

41 *Id.* en la pág. 978.

42 *Id.* en la pág. 979.

diación compulsoria y la regulación relacionada con el *loss mitigation* y los *short sales*.⁴³

B. *Opinión concurrente*

En esencia, la jueza asociada Pabón Charneco coincide con el razonamiento de la mayoría. Considera que la figura del retracto de crédito litigioso es inaplicable al caso de autos, porque prevalece la *Ley de transacciones comerciales*.⁴⁴ Resolver lo contrario conllevaría entrar en conflicto con el principio de negociabilidad y los propósitos de uniformar, simplificar y modernizar el derecho cambiario que condujeron a nuestro legislador a promulgar la *Ley de transacciones comerciales*.⁴⁵ Sin embargo, cuestiona el orden de las fuentes de Derecho expuesto en la opinión mayoritaria. Por ser la ley especial, la mayoría debió examinar, en principio, la *Ley de transacciones comerciales* y analizar la controversia bajo dichos estándares.⁴⁶

C. *Opinión disidente emitida por el jueza presidenta Oronoz Rodríguez*

La jueza presidenta Oronoz Rodríguez considera que el error de la mayoría consiste en incluir el retracto dentro de la cesión cuando en realidad se trata de “dos eventos *distintos, independientes y separados en tiempo*”.⁴⁷ A su entender, a la cesión de crédito le aplica a la *Ley de transacciones comerciales* en exclusión del Código Civil. En cambio, el retracto surge como derecho después de la cesión de crédito y está regulado por el Código Civil. En consecuencia, las disposiciones de la *Ley de transacciones comerciales* que regulan la cesión de crédito no excluyen los artículos del Código Civil sobre retracto de crédito litigioso porque atienden a dos etapas y actos distintos.⁴⁸

Sostiene, además, que en el caso en controversia no se configuran los requisitos para aplicar el artículo 1417a del Código Civil ya que “*no estamos ante un instrumento negociable traspasado de buena fe y, mucho menos, antes de su vencimiento*”.⁴⁹ Finalmente, la Jueza Presidenta considera, que contrario a la opinión mayoritaria, en las ventas de carteras de préstamos se puede establecer un *valor* o una *cifra* “que se puede informar en caso de que el deudor desee ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso”.⁵⁰

D. *Opinión disidente emitida por el juez asociado señor Kolthoff Caraballo*

En su opinión disidente, el juez asociado Kolthoff Caraballo,⁵¹ reitera la interpretación ya expuesto por la jueza presidenta Oronoz Rodríguez en su disenso, a los efectos de

43 *Id.*

44 *Id.* en la pág. 980 (Pabón Charneco, opinión concurrente).

45 *Id.* en la pág. 987.

46 *Id.*

47 *Id.* en la pág. 991 (Oronoz Rodríguez, opinión disidente).

48 *Id.* en la pág. 993.

49 *Id.* en la pág. 996.

50 *Id.* en la pág. 998.

51 *Id.* en la pág. 1000 (Kolthoff Caraballo, opinión disidente).

que la cesión y el retracto de créditos son “dos eventos *distintos, independientes y separados en tiempo*”.⁵² De modo que, en la cesión, el cedente transmite un crédito al cesionario. Esta etapa se circunscribe a la prenda y a la transmisión. En cambio, cuando el crédito que se transmite es contencioso entra la segunda etapa, a saber, el retracto de crédito litigioso. Este se circunscribe “a la reclamación (litigio) y no a la prenda ni a su transmisión”.⁵³ Por eso, el Capítulo 9 de la *Ley de transacciones comerciales* no excluye el ejercicio de la figura del retracto de crédito litigioso

Finalmente, el juez asociado Kolthoff Caraballo sostiene que, contrario a la opinión de la mayoría, la prohibición del artículo 1417a no aplica al retracto de crédito litigioso porque esta figura no opera como una defensa, sino que es un mecanismo para pagar.⁵⁴ En la alternativa, se llega al mismo resultado si se toma en cuenta que el artículo 1417a no aplica el retracto de crédito antes de su vencimiento y, por el contrario, solo se extiende a defensas oponibles al cedente.⁵⁵

E. Análisis

Consideramos que la opinión mayoritaria, aunque antipática, es desde el punto de vista del derecho positivo, correcta y, además, está bien fundamentada. La normativa aplicable, rigurosamente expuesta en la opinión, atiende con precisión la pregunta de umbral, a saber, ¿qué ordenamiento regula el tráfico jurídico de un instrumento negociable, la *Ley de transacciones comerciales* o el Código Civil? Del examen integrado del Código Civil, de la *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria* y de la *Ley de transacciones comerciales* es forzoso concluir que el ordenamiento aplicable es la *Ley de transacciones comerciales*. En consecuencia, la figura del retracto de crédito litigioso, que protege el interés individualizado del deudor, es ajena y antagónica a un medio de pago que prioriza la negociabilidad, y que se utiliza por el acreedor, precisamente por eso, porque puede ceder los créditos con gran agilidad sin que ello conlleve la cancelación del gravamen hipotecario sobre el bien inmueble.

Respetuosamente entendemos que la premisa inarticulada de las opiniones disidentes a los efectos de que la cesión y el retracto de crédito litigioso son “dos eventos *distintos, independientes y separados en tiempo*” adolece de varios defectos.⁵⁶ Es artificiosa, carece de apoyo en autoridades y omite importantes consideraciones tales como, el interés legislativo de uniformar, simplificar y modernizar el derecho cambiario y la protección del tráfico comercial encarnado en el principio de negociabilidad.

A nuestro entender, desde el punto de vista judicial no hay otra alternativa correcta y coherente de resolver la controversia que la adoptada por la mayoría. Lo contrario podría conllevar un velado esfuerzo de legislación judicial y el disloque de una parte sustancial de la industria del financiamiento hipotecario residencial y comercial. Por tal razón, cual-

52 *Id.* en la pág. 991 (Oronoz Rodríguez, opinión disidente).

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

54 *Id.* en las págs. 1012-1014.

55 *Id.* en la pág. 1013.

56 *Id.* en la pág. 991 (Oronoz Rodríguez, opinión disidente).

quier remedio adicional tendría que ser concedido por la Asamblea Legislativa, teniendo muy en cuenta la peculiaridad de nuestro ordenamiento jurídico cambiario y el tráfico comercial. Como sostuvo la juez asociada Rodríguez Rodríguez, el reconocimiento del derecho de retracto de crédito litigioso en este tipo de transacción afectaría el mercado de financiamiento hipotecario al punto que “tendría consecuencias nefastas para nuestra economía e incidiría directamente en la capacidad de miles de familias de obtener préstamos hipotecarios por parte de instituciones bancarias para financiar un hogar”.⁵⁷

Aunque para atender la controversia la mayoría correctamente realizó un análisis integral de los tres ordenamientos pertinentes, a saber: el Código Civil, la *Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria* y la *Ley de transacciones comerciales*, si deconstruimos dicho análisis y nos concentramos sólo en el aspecto de lo hipotecario registral opinamos que la mayoría interpretó la normativa pertinente correctamente.

Hace 48 años el TSPR reconoció que en materia de hipotecas de bienes inmuebles que garantizan obligaciones negociables, nuestro legislador renunció a aplicar el principio registral de especialidad. Y el propósito de dicha excepción “fue extender al campo del crédito territorial instrumentos del ámbito comercial que facilitarían la cesión y transferencia de créditos garantizados con bienes inmuebles”.⁵⁸

Es pertinente destacar que en el 2015, el legislador no dejó sin efecto la excepción al principio de especialidad que afecta a los gravámenes inmobiliarios que garantizan obligaciones constituidas mediante instrumentos negociables a la orden o al portador. Por el contrario, la reivindicó al reconocer en el artículo 91 de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* que en dicho supuesto, el derecho hipotecario se transfiere con el instrumento sin necesidad de notificar al deudor bien sea personal o registralmente.⁵⁹ A su vez, el artículo 96 de dicho cuerpo normativo dispone que en casos de la ejecución de este tipo de hipoteca, el ordenamiento que regula su cobro es la ley mercantil especial que reglamenta los instrumentos de cambio, en el caso en controversia, la *Ley de transacciones comerciales*.⁶⁰ En fin, como correctamente concluyó la mayoría, la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* refuerza la conclusión alcanzada de que el cobro y la ejecución de las hipotecas que garantizan instrumentos de pago a la orden o al portador está regulado por la *Ley de transacciones comerciales*.

CONCLUSIÓN

Como vimos, el término jurisprudencial 2018-2019 no fue prolífico en opiniones sobre derecho registral hipotecario. Solo identificamos dos, una directamente sobre el tema y otra, parte de un análisis normativo más abarcador en el que, no obstante, el derecho hipotecario jugó un rol importante.

57 *Id.* en la pág. 979 (Rodríguez Rodríguez, opinión de conformidad).

58 *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 105 (1971).

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

60 *Ley de transacciones comerciales*, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA §§ 401-458 (2013).

En *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler*, el TSPR resolvió una controversia arancelaria, a nuestro juicio, correctamente, a saber: las únicas beneficiarias de la exención arancelaria registral que concede la *Ley de Cooperativas* son las cooperativas y sus subsidiarias. Aunque para los Registradores consultados la interpretación de la *Ley de Cooperativas* no planteaba mayor controversia, una vez un notario la levanta, correspondía al TSPR atender la situación y evitar cualquier asomo de confusión para la comunidad jurídica.

DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez es diferente. En el contexto económico actual los deudores, a nuestro juicio de forma algo improvisada, pero comprensible, han invocado el retracto de crédito litigioso del Código Civil con el propósito de reducir las obligaciones representadas por instrumentos negociables o al portador garantizados mediante hipotecas de bienes inmuebles. Ello ha ocasionado mucha litigación, en ocasiones innecesaria, que ha culminado en el retraso de los trámites de ejecución de hipotecas con las consecuencias económicas adversas para todas las partes y mucha confusión a nivel judicial al momento de adjudicar este tipo de controversia.

Ahora es de esperarse que los tribunales tengan más tiempo para atender aquellas defensas que invoquen los deudores que estén plenamente reconocidas en nuestro ordenamiento jurídico y que no disloquen un segmento importante de la industria financiera.