Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

WM CAPITAL PARTNERS 53, LLC Apelante v. GOLDEN TRIANGLE REALTY, S.E., ET ALS Apelados	KLAN201800843	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil núm.: K CD2011-2109 (607) Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Prenda e Hipoteca por la vía ordinaria
WM CAPITAL PARTNERS 53, LLC Apelado v. GOLDEN TRIANGLE REALTY, S.E., ET ALS Apelantes	KLAN201801239	*Apelación -**se acoge como Certiorari**-* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil núm.: K CD2011-2109 (607) Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Prenda e Hipoteca por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de enero de 2019.

Una cartera de préstamos fue vendida, en bloque, por un banco a un inversionista; los préstamos los había adquirido dicho banco a raíz de un acuerdo con el FDIC, como parte del proceso de liquidación de otro banco. Según se explica a continuación, concluimos que: (i) según determinó el Tribunal de Primera Instancia ("TPI"), la figura del retracto de crédito litigioso aplica a dichos préstamos, pero (ii) el inversionista puede demostrar, sobre

la base de prueba de suficiente calidad y confiabilidad, cuál fue el valor adscrito a cada préstamo al someter su oferta global por la cartera, en cuyo caso, como ocurre aquí, este será el precio que el deudor deberá satisfacer para ejercer el derecho de retracto. Por tanto, erró el TPI al fijar dicho precio únicamente sobre la base de una distribución a prorrata del total del precio pagado por la cartera, en consideración al balance de cada préstamo.

I.

En septiembre de 2011, Scotiabank de Puerto Rico ("Scotia") presentó la acción de referencia (la "Demanda") contra Golden Triangle Realty, S.E. ("Golden Triangle" o el "Deudor"), VSJ Realty, S.E., Full House Development, Inc., Convention Center Parking, Inc., y Caribbean Sea View, Inc., así como contra el Sr. David Santiago Martínez, la Sra. Diana Ortiz Borges, y la sociedad de gananciales compuesta por ambos (el Deudor, en conjunto con los demás demandados, los "Demandados").

En la Demanda, Scotia alegó que, en septiembre de 2006, Golden Triangle suscribió un contrato de préstamo con R-G Premier Bank of Puerto Rico ("RG"), el cual fue posteriormente enmendado para, entre otros fines, aumentar la cantidad del mismo. Según lo alegado, como resultado de estas transacciones, Golden Triangle quedó obligada al pago de más de $35 millones. En cuanto a las demás partes demandadas, se alegó que las mismas habían prestado diversas garantías (hipotecarias, personales, etc.) en conexión con el referido préstamo. Se alegó que el Deudor no había cumplido con los términos del préstamo, y se reclamó el pago del balance del mismo (más de $24 millones), más intereses por aproximadamente $4 millones. Asimismo, se solicitó la ejecución de las diversas garantías prestadas.

En cuanto a su interés en el asunto, Scotia alegó que, en abril de 2010, el Comisionado de Instituciones Financieras (el

"Comisionado") ordenó el cierre de RG y nombró como síndico liquidador a la *Federal Deposit Insurance Corporation* ("FDIC"). Se alegó que, al mismo tiempo, la FDIC transfirió a Scotia un número de préstamos de RG, incluido el préstamo objeto de la Demanda (el "Préstamo").

Luego de varios trámites, en octubre de 2015, WM Capital Partners 53, LLC ("WM" o el "Inversionista"), presentó una *Moción de Sustitución de Parte Demandante y Asumiendo Representación Legal*. WM alegó que había adquirido de Scotia el Préstamo, por lo que solicitó que se le aceptase como el nuevo acreedor y parte demandante. Poco después, el TPI declaró con lugar esta moción. Adelantamos que, posteriormente, surgió, de forma incontrovertida, que el Préstamo fue adquirido por WM como parte de una cartera de varios otros préstamos de Scotia, por la cual WM pagó un precio global (ascendiente a aproximadamente $22 millones).

Al día siguiente, los Demandados presentaron una *Urgente Moción en Solicitud de Información para Ejercer Retracto de Crédito Litigioso*. Informaron que interesaban ejercer el derecho de retracto contemplado por el Artículo 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950, pero que desconocían el monto por el cual WM adquirió el Préstamo, por lo cual solicitaron al TPI que ordenara a WM notificar los "pormenores de la cesión" con el fin de poder ejercer el referido derecho.

Mediante escrito presentado el 16 de octubre de 2015, WM informó al TPI que, el día anterior (15 de octubre), se había cursado, mediante correo electrónico y ordinario, la información solicitada por los Demandados en cuanto al precio que el Inversionista pagó por el Préstamo. El 27 de octubre, WM informó que los Demandados no habían satisfecho el precio informado, por lo cual, al haber expirado el término de 9 días contemplado para ejercitar el retracto, debía declararse que el referido derecho había caducado. Por su

parte, los Demandados se opusieron; plantearon que su derecho a ejercer el retracto no había caducado porque el precio informado por WM no era el "precio real" pagado por el préstamo.

En diciembre del mismo año, el Inversionista presentó un escrito mediante el cual sostuvo que, después de todo, el derecho de retracto en realidad no aplicaba al Préstamo. Sostuvo que este derecho no aplica cuando quien cede el crédito (aquí, Scotia) lo adquiere de la FDIC a raíz de un acuerdo de pérdidas compartidas con la FDIC, y cuando dicha cesión ocurre mediante un procedimiento de subasta cerrada reglamentada por dicho acuerdo y aprobada por la FDIC. Los Demandados se opusieron; insistieron en que sí podían ejercer el derecho de retracto en este contexto. Posteriormente, las partes presentaron varios escritos reafirmándose en sus respectivas posturas.

El 10 de julio de 2017, el TPI notificó una Resolución mediante la cual concluyó que los Demandados podían ejercer el derecho de retracto; razonó que el derecho no dejaba de aplicar simplemente porque el cedente fuese, a su vez, un cesionario del FDIC. En particular, consignó que el *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcemente Act* ("FIRREA") 12 USC sec. 1821 *et seq.*, no contiene disposición que desplace la disposición local sobre retracto.

Además, en la referida Resolución, el TPI determinó que el precio del Préstamo debía entenderse como $2,776,729.47. El TPI calculó dicha cuantía sobre la base de la proporción del balance del Préstamo, en comparación con la suma de los balances de los préstamos en la cartera comprada por el Inversionista a Scotia, aplicada dicha proporción al precio total pagado por la referida cartera. El TPI concedió a las partes un término para presentar prueba sobre partidas adicionales que los Demandados podrían tener que satisfacer, en virtud de la totalidad de los costos realmente

incurridos por el Inversionista al comprar la referida cartera (por ejemplo, relacionados a gastos de cierre, etc.).

Oportunamente, el Inversionista solicitó reconsideración; planteó que el TPI no podía determinar el precio pagado por el Préstamo sobre la base de una proporción entre el balance del mismo y los de la cartera adquirida, sino que debía hacerlo sobre la base de prueba que arrojara qué valor, del precio global, el Inversionista le asignó al Préstamo, en atención a las particularidades y riesgos de cada préstamo de la cartera. Así, solicitó que se señalara una vista evidenciaria para tener la "*oportunidad de ser oído* sobre su *intención* … al momento de subastar y determinar el precio del crédito". Acompañó su solicitud con varias declaraciones juradas en las cuales se hizo referencia a un memorando de inversión (el "Memorando") que se sostuvo demostraba el valor que WM adscribió al Préstamo al adquirirlo. Planteó que, de permitirse presentar prueba, establecería que valoró el Préstamo en aproximadamente $10 millones, cantidad muy superior a los aproximadamente $2 millones que el TPI determinó era el precio del Préstamo, sobre la base de una prorrata de los préstamos de la cartera. Los Demandados se opusieron; arguyeron, entre otros asuntos, que la prueba anunciada constituía prueba de referencia inadmisible.

A raíz de la referida solicitud de reconsideración, el 7 de febrero, el TPI emitió una Orden mediante la cual, en lo pertinente, denegó la solicitud de exclusión de prueba y concedió la solicitud de vista evidenciaria, con el fin de determinar el precio que debía adscribirse a la compra del Préstamo. Dicha vista (la "Vista") se celebró los días 8 y 23 de febrero de 2018.

En la Vista, el Inversionista presentó prueba, oral y documental, a los efectos de que, al adquirir la cartera de préstamos, había asignado, al Préstamo, la cantidad de $10,241,315.00. En

cuanto a la prueba documental, WM presentó el Memorando, preparado luego de que Scotia aceptara la oferta de WM por la cartera y antes del cierre de la transacción, y el cual desglosaba los valores que WM entendía correspondían a cada uno de los préstamos de la cartera, junto a unas explicaciones detalladas sobre la base de dichos estimados. En el Memorando, se consignó que se le adjudicaba, al Préstamo, $10,241,315.00, de los aproximadamente $22 millones que WM ofreció por la totalidad de la cartera. WM también presentó el testimonio del Sr. Jeffrey Steve Young, oficial de WM a cargo de adquisiciones de suscripciones de préstamos (el "Oficial de WM").

El 18 de junio de 2018, el TPI notificó una Resolución (la "Resolución"), mediante la cual, en esencia, denegó la moción de reconsideración de WM, y se sostuvo en que el precio pagado por WM por el Préstamo debía considerarse como $2,776,729.47. A la vez, el TPI ordenó a los Demandados a consignar en 10 días la anterior cantidad y ordenó a WM a certificar el cálculo de "intereses y las costas" a las cuales tendría derecho.

En la Resolución, el TPI formuló, en lo pertinente, las siguientes determinaciones de hechos:

> ...
>
> 8. Para determinar la suma global de $22,069.730 que WM Capital ofrecería a Scotiabank para adquirir la cartera de préstamos, WM Capital evaluó una bóveda electrónica de documentos que Scotiabank le hizo accesible a los licitadores a través del internet donde estaban todos los expedientes de los distintos préstamos que incluían los pagarés, las hipotecas, los acuerdos de préstamos, las garantías, el historial de pagos y la tasación original, y, además, WM Capital consultó corredores de bienes raíces, pero no obtuvo tasaciones nuevas.
>
> 9. El señor Young fue parte del equipo de personas que determinó la suma global que licitaría WM Capital por la cartera de préstamos de Scotiabank, bajo la supervisión de Scott Whitworth y con la asistencia de Andrew Rafkin.

10. Hubieron [sic] varios documentos que fueron utilizados para calcular la suma final de $22,069,730 que WM Capital decidió proponerle a Scotiabank el 10 de septiembre para adquirir la cartera de préstamos, los cuales no fueron presentados en evidencia.

11. Unos cuantos días luego del 10 de septiembre, Scotiabank aceptó la oferta de $22,069,730 de WM Capital.

12. El 23 de septiembre de 2015, Scotiabank y WM Capital firmaron el Acuerdo de Compra-Venta titulado "Loan Sale Agreement".

13. En ningún momento antes del 23 de septiembre, WM Capital le envió a Scotiabank un listado de precios individuales para cada préstamo, solamente ofreciendo una suma global de $22,069,730 por la cartera de préstamos en su totalidad.

...

16. Para que los inversionistas decidieran invertir, WM Capital preparó un Memorando de Inversión.

17. Para preparar el Memorando de Inversión, WM Capital evaluó ventas, habló con corredores de bienes raíces y otras personas para asignarle un valor a la colateral de Golden Triangle.

18. WM Capital comenzó a preparar el Memorando de Inversión luego de que Scotiabank aceptara la oferta del 10 de septiembre de 2015 de la suma global de $22,069,730 para la cartera.

19. El Memorando de Inversión sufrió innumerables cambios desde que se comenzó a trabajar, luego del 10 de septiembre de 2015, y antes de que llegara el momento del cierre.

20. La versión del Memorando de Inversión que se envió, el 28 de septiembre de 2015, por e-mail a una de las inversionistas de WM Capital, sufrió cambios hasta el mismo día de se[sic] envió.

21. La versión del Memorando de Inversión que se presentó en evidencia durante la vista evidenciaria es la versión que envió el 28 de septiembre de 2015 por e-mail a una de las inversionistas de WM Capital.

22. El propósito para el cual se redactó el Memorando de Inversión era para conseguir inversionistas que le provean a WM Capital fondos suficientes para poder pagar el precio acordado con Scotiabank para adquirir la cartera, demostrándole a potenciales inversionistas que aún luego de pagar el precio de adquisición y las costas y gastos necesarios para cobrarle a los deudores las sumas adeudadas y/o vender el REO, los ingresos que proveería la cartera serían suficientes para repagar las sumas invertidas y, además, proveerle al

> inversionista un "rate of return" suficientemente atractivo *vis a vis* los riesgos.
>
> 23. En la versión del Memorando de Inversión que se presentó en evidencia, se identifica la suma de $10,241,315 como precio de compra de Golden Triangle, suma que fue calculada tomando en consideración el valor que pudiesen tener las unidades residenciales si se venden o alquilan, el valor de los estacionamientos, los espacios comerciales y el terreno para determinar el total de dinero recuperable de la propiedad; los costos de mantenimiento y contribuciones al CRIM; el tiempo que se estimaba tomaría poder ejecutar el préstamo; las costas de cargar el préstamo y el flujo de efectivo durante el tiempo de recuperación.
>
> 24. El mismo documento provee varios escenarios de recuperación y menciona la naturaleza conservadora del "underwriting" de WM Capital que se refiere al análisis de riesgo al calcular la potencial recuperación y "rate of return" de la inversión.
>
> …
>
> 28. Como se comenzó a preparar luego de que Scotiabank aceptara la propuesta de WM Capital, el Memorando de Inversión no fue utilizado por WM Capital para formular la propuesta de $22,069,730.
>
> 29. El "Loan Schedule" fue preparado durante del[sic] cierre, el 30 de septiembre de 2015.
>
> 30. El "Loan Schedule" fue preparado tomando los números del Memorando de Inversión y modificando o "tweaking" dichos números, quitándole valor a algunos préstamos y añadiéndoselo a otros préstamos.
>
> 31. Los números reflejados en el "Loan Schedule" son un reflejo de las sumas que WM Capital piensa que pudieran recuperar de cada préstamo, la probabilidad de que se pueda recomprar cualquiera de los préstamos y qué pasaría a la recuperación global o como cambiaría la composición de la cartera si se saca cada uno de los préstamos de la cartera de préstamos.
>
> 32. Ciertos préstamos aparecen en el "Loan Schedule" con un "Allocated Price" de cero porque WM Capital pensaba que había bien poca probabilidad de que se diera una recompra de dichos préstamos.
>
> …

A pesar de las anteriores determinaciones de hecho, y de consignar que le otorgaba "entera credibilidad a lo testificado por" el Oficial de WM, el TPI determinó que no podía asignarle al Préstamo la cuantía que WM demostró que había utilizado internamente para

el Préstamo, como parte de su análisis sobre cuánto era razonable ofrecer por la totalidad de la cartera de préstamos. Ello porque, según el TPI, las sumas asignadas internamente por WM a cada préstamo de la cartera no fueron "acordada[s] entre [WM y Scotia] al momento que éstos acordaron la suma global de $22,069,730 para adquirir la cartera". Es decir, el TPI encontró determinante que las sumas propuestas por WM fueron determinadas "unilateralmente por WM".

Tres días luego de notificada la Resolución, WM presentó un *Urgente Escrito en Cumplimiento de Orden y Solicitud para que se Dicte Sentencia Final*. En el mismo, WM informó al TPI que se proponía apelar, por lo cual solicitó que, una vez los Demandados consignaran el precio determinado por el TPI, en el ejercicio del derecho a retracto, más la cuantía informada en dicho escrito por WM, en concepto de intereses y costas (ascendentes a aproximadamente $650,000.00), se dictara una sentencia final.

Por su parte, cinco días luego (26 de junio), los Demandados presentaron un escrito mediante el cual consignaron la cuantía de $2,776,729.47, precio determinado por el TPI en la Resolución, más la cuantía de $398,992.51 por concepto de intereses, y $7,704.84, por concepto de costas.

Mediante una Sentencia notificada el 6 de julio (la "Sentencia"), y en la cual se incorporó (por referencia) la Resolución, el TPI aceptó la consignación de los Demandados; se dispuso que, "aceptada la consignación y ejercido así el retracto … se ordena la cancelación de la obligación, librando así a las partes demandadas de las deudas y gravámenes objeto del caso", se desestimó la Demanda por académica y se ordenó el cierre y archivo del caso.

El 3 de agosto, WM presentó la apelación de referencia (KLAN201800843); formuló los siguientes errores:

> El TPI erró al aceptar el ejercicio del retracto de crédito litigioso. El retracto de crédito litigioso no aplica cuando existe un propósito legítimo y moral como lo es la venta de carteras de créditos hipotecarios comerciales gobernados por la Ley de Transacciones Comerciales y vendidos por una institución financiera con la anuencia de la *Federal Deposit Insurance Corporation*.
>
> El TPI erró al decidir que el derecho de retracto de crédito litigioso debe aplicar aun cuando el deudor presenta una contestación a la demanda que incumple con las Reglas de Procedimiento Civil y no coloca apropiadamente en controversia la existencia, validez y cobro de la deuda.
>
> EL TPI erró al no descartar la figura del retracto de crédito litigioso al amparo de la doctrina federal de campo ocupado, porque es incompatible con el mecanismo de venta de carteras de préstamos comerciales mediante subasta autorizada por la *Federal Deposit Insurance Corporation.*
>
> El TPI erró en la determinación del precio del retracto a pesar de otorgarle entera credibilidad a la prueba oral y documental incontrovertida presentada en vistas evidenciarias, la cual demostró la intención contractual y autonomía de la voluntad de WM Capital en la determinación de valor que realizó del préstamo objeto de este caso.
>
> El TPI erró al aceptar los intereses consignados por los apelados basado en el interés legal en vez del interés pactado en el préstamo.
>
> El TPI erró al aceptar las costas consignadas por los apelados a pesar de que la prueba incontrovertida demostró que WM Capital incurrió en gastos adicionales al momento de la cesión como los cargos bancarios e intereses pagados a la institución financiera que prestó el dinero para adquirir los créditos litigiosos.

Por su parte, los Demandados presentaron sus correspondientes alegatos de oposición a la apelación. WM también sometió una transcripción estipulada de la Vista.

II.

Mientras tanto, diez días luego de notificada la Sentencia (16 de julio), los Demandados solicitaron al TPI que les concediera costas, ascendentes a $25,903.72, por entender que la Demanda se había resuelto "a favor" de ellos. Además, los Demandados solicitaron al TPI que impusiera a WM honorarios por temeridad bajo la Regla 44(D) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. II, R.44(D).

WM se opuso a lo solicitado; planteó que los Demandados no habían resultado "victoriosos" y, además, que no había litigado de forma temeraria. Los Demandados replicaron.

Mediante una Resolución notificada el 27 de agosto, el TPI denegó la solicitud de honorarios por temeridad; razonó que los asuntos litigados eran de "primera impresión". En cuanto a la solicitud de costas, el TPI denegó la misma también, pues los Demandados no habían resultado "victoriosos" para efectos de la Regla 44, *supra*.

El 5 de septiembre, los Demandados solicitaron reconsideración de la Resolución del TPI sobre costas y honorarios. El 26 de septiembre, WM planteó que el TPI podría haber actuado sin jurisdicción al emitir la Resolución sobre costas y honorarios, por haber estado ya presentada la apelación de la Sentencia. El 11 de octubre, los Demandados presentaron un escrito mediante el cual consignaron que el TPI sí tenía jurisdicción para adjudicar lo relacionado con costas y honorarios, a pesar de la pendencia de la referida apelación.

Mediante una Resolución notificada el 17 de octubre, el TPI determinó que no tenía jurisdicción para adjudicar lo planteado por los Demandados, en cuanto a honorarios por temeridad, porque tendría que pasar juicio sobre asuntos comprendidos en la apelación de la Sentencia, y al esta haberse apelado, dicho foro perdió jurisdicción sobre los mismos; en cuanto a la solicitud de reconsideración de los Demandados, sobre imposición de costas, el TPI la denegó.

El 6 de noviembre, los Demandados presentaron un recurso de "apelación" (KLAN201801239), mediante el cual impugnan la determinación del TPI sobre costas y honorarios por temeridad. Por tratarse de una determinación post-sentencia, se acoge este recurso como una petición de *certiorari* (aunque, por conveniencia

administrativa, se mantenga la clasificación alfanumérica asignada inicialmente al recurso). Véase, *Asociación de Propietarios v. Santa Barbara Co.,* 112 DPR 33, 40 (1982); *Magriz v. Empresas Nativas PR,* 143 DPR 63, 73 (1997).

A petición de las partes, y en ánimo de conservar recursos, se consolida este recurso con la apelación que nos ocupa. Resolvemos.

III.

La figura del retracto le permite a una persona subrogarse en el lugar de quien adquiere una cosa, bajo las condiciones estipuladas por el adquirente. 31 LPRA sec. 3921. Este derecho sólo se reconoce, en nuestro Código Civil, en determinados escenarios: el retracto de herederos, de comuneros o el de la cesión de un crédito litigioso. La figura proviene del Artículo 1.535 del Código Civil español.

La cesión del crédito litigioso surge cuando, en un negocio jurídico, quien asevera tener el crédito (el acreedor) le cede sus derechos sobre el mismo a otra persona. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707 (1993); *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371 (1986); L. Díez–Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial,* Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. 1, pág. 789.

Es decir, una vez cedido o vendido el crédito litigioso, se le reconoce al deudor la potestad de extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que este pagó, más las costas e intereses. *Consejo de Titulares*, 132 DPR a la pág. 726. Así, el Artículo 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950, establece que:

> Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.
>
> Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.
>
> El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

Es necesario que exista un pleito pendiente con anterioridad a la cesión del crédito. *Consejo de Titulares*, 132 DPR a la pág. 726. A esos efectos, el Tribunal Supremo de España, el 28 de febrero de 1991, explicó que:

> La estructura de crédito litigioso supone la existencia de una relación jurídica de naturaleza obligacional y la pendencia del cumplimiento exacto de la prestación, finalidad de aquella, sea porque el pago aún no se puede exigir, sea porque el pago no se ha efectuado voluntariamente, y un debate judicial 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 consumada [...].

S. 28 feb. 1991; *véase,* también, Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Comentario del Código Civil, Libro IV, pág. 514.

Por tanto, la interpretación de lo que constituye un crédito litigioso no se limita a aquel crédito cuya existencia esté en controversia. La controversia puede girar en torno a una amplia variedad de elementos, condiciones o vicisitudes relacionadas con el crédito litigioso cedido. Además, se requiere que dicho derecho se ejerza dentro del término de caducidad de nueve (9) días a partir de la reclamación del pago por parte del cesionario. *Consejo de Titulares*, 132 DPR a la pág. 727. Este término es uno fatal, improrrogable e ininterrumpible. *Íd.*

De otro lado, aun cuando el deudor desconozca el precio pagado por el cesionario, debe presentar una moción, dentro del término establecido por ley, solicitando que se le informe el precio de la cesión e indicar su propósito de pagar dicho precio previa comprobación. *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 67 (1967).

IV.

En este caso, y contrario a lo planteado por WM, estaba presentada al TPI una controversia sobre la liquidez y la cuantía reclamada y, por ende, sobre su exigibilidad final. Al contestar la

Demanda, no se aceptó la obligación como una líquida y exigible. Aunque nunca haya existido controversia sobre la existencia de un crédito, es suficiente, para que se pueda activar la figura del retracto de crédito litigioso, que el deudor haya contestado *sobre el fondo* del derecho, así afectando la legitimidad y exigibilidad del mismo. 10 Manresa, Código Civil Español, Vol. I, pág. 593. Es decir, es suficiente con que esté en disputa la cuantía objeto de la obligación o su exigibilidad.

Por tanto, de su faz, se cumplen con los requisitos usuales para ejercer el retracto de crédito litigioso: (1) se trata de un crédito a ser consumado, (2) en disputa por virtud de una contestación a la demanda, (3) cedido a tercero, y (4) retractado oportunamente, es decir, dentro del término dispuesto de nueve días.

V.

Tampoco tiene razón WM al plantear que la figura de retracto no aplica aquí porque se trata de un crédito regido por la Ley de Transacciones Comerciales, el cual fue cedido a la luz de un propósito legítimo y con la anuencia del FDIC. Veamos.

En lo pertinente, el Artículo 1426 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3951, establece ciertas excepciones a la aplicación del retracto de crédito litigioso:

> Se exceptúan de lo dispuesto en la sección anterior la cesión o venta hecha:
>
> (1) A un coheredero o condueño 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.

WM plantea que también debe considerarse, como una excepción, la presente situación, en la que se vende una cartera de préstamos para "aumentar la liquidez de la banca y evitar mayor erogación de fondos públicos de la FDIC", porque ello constituye "una práctica deseable y aceptada comercialmente". WM nos insta

a "interpretar" la anterior lista de excepciones de conformidad con su "propósito y la política pública que la[] inspiró".

Sobre estas excepciones, al ejercicio del retracto de crédito litigioso, nuestro Tribunal Supremo no se ha expresado. Nos remitimos, pues, a las interpretaciones persuasivas de la Corte Suprema de España en materia de retracto, así como a los comentaristas de dicha jurisdicción.

Como cuestión de umbral, resaltamos que, bajo el Artículo 14 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 14, el "alcance de un lenguaje sencillo y absoluto en un estatuto no será restringido al interpretarlo como que provee algo que el legislador no intentó proveer, y el así resolverlo equivaldría invadir las funciones de la Asamblea Legislativa". *Rojas v. Méndez & Co., Inc.*, 115 DPR 50, 54 (1984). Cuando "la ley es clara, libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu." *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, 189 DPR 849, 866 (2013) (citando a *Asoc. FCIAS v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 938 (2010)). Consecuentemente, cuando no se alberga dudas sobre su significado, no hay razón para recurrir a la intención legislativa. Esto, sin embargo, es precisamente lo que nos solicita WM al proponer que reconozcamos una excepción no surge del Artículo 1426, *supra*.

De otra parte, los comentaristas y jueces españoles han expresado visiones divergentes. Por un lado, se comenta acerca del carácter limitado que tiene el Artículo 1426 en cuanto a sus excepciones, mas no se excluye una posible interpretación expansiva.[1] De otro lado, se opina que el retracto, en efecto, no

---

[1] Nos dice Albaladejo & Alabart, en sus *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XIX, 762 n. 31:

> Para Pantaleón Prieto, Com., cit., pág. 1044, se trata de una lista cerrada, no ampliable por analogía, pero sí susceptible de interpretación extensiva (p. ej., [. . .] a supuestos de cesión del dominio directo o útil en la enfiteusis). Por su parte, Navarro Pérez,

aplica a "cesiones impropias" y que la "interpretación del crédito debe ser restrictiva". *Véase* José Luis Navarro Pérez, *El Retracto de Créditos Litigiosos*, 152 (1989); Apelación Civil, pág. 19-20. No obstante, lo cierto es que el Tribunal Supremo español recientemente concluyó que la figura del retracto de crédito "comprende todo derecho individualizado y transmisible", lo que denota una visión amplia de su aplicación, por lo que se limitarían sus excepciones. *Véase* S. 31 oct. 2008.

Concluimos que no procede que, por fiat judicial, extendamos el ámbito de las excepciones específicamente dispuestas por el legislador a la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso, mucho menos con la creación de una excepción tan amplia como la pretendida por WM, pues la misma alcanzaría todo caso en que se concluyese que la cesión se produjo a raíz de un "propósito legítimo". Se trata de un asunto propio del foro legislativo. Véase, por ejemplo, José Trías Monge, *El envejecimiento de los códigos: el caso del retracto de crédito litigioso*, 64 Rev. Jur. UPR 449, 451-52 & 454 (1995).

Por eso es que Trías Monge, al abogar por cambios como los que propone WM, reconoce que ello compete al poder legislativo, no al judicial *(íd.* a la pág. 459):

> ¿Qué les corresponde hacer a las cortes de Puerto Rico y a las de otros lugares donde instituciones como la del retracto de crédito litigioso viven todavía, aunque en precario estado de hibernación, en algún escondrijo del código? A su alcance no está, por su puesto, hacer caso omiso de ellas. Esa es obviamente una función legislativa.

Nuestra conclusión se fortalece al considerar que otros tribunales, de igual forma, han declinado adoptar excepciones a esta figura, por estar presentes en el lenguaje legislativo pertinente.

---

op cit., pág. 152, amplía la exención a los supuestos que denomina de cesiones impropias (cuando se ceden o enajenan algunas facultades integrantes del crédito, pero no su titularidad activa).

Véase, por ejemplo, *Pritzker v. Yari*, 42 F.3d 53, 67-68 (1994) ("the statute itself contains no such exception, and the statutory text is not sufficiently problematic to invite judicial editing that might lead to the possible recognition of such exception").

VI.

También rechazamos el planteamiento de WM a los efectos de que la figura del retracto de crédito litigioso, por virtud de la doctrina de campo ocupado, no debe considerarse aplicable en este contexto. Veamos.

Conforme a la doctrina de campo ocupado, una ley federal prevalecerá sobre la ley estatal cuando la primera no pueda coexistir con la segunda. Art. VI, Cl. 2, Const. EE.UU.; *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 181 (2000). Cuando existe legislación federal que ocupa el campo, los estados no pueden adoptar legislación local para reglamentar el área ocupada por el estatuto federal. *González v. Mayagüez Resort & Casino,* 176 DPR 848, 856 (2009). Se considera que el campo fue ocupado cuando el estatuto adoptado expresamente lo dispone, o cuando, al regular el área, el Congreso lo hizo de manera tan abarcadora que queda claro que su intención fue reglamentar el área completamente, privando a los tribunales estatales de autoridad sobre ese asunto. *S.L.G.*, a la pág. 182. Igualmente, "se entiende que hay desplazamiento cuando cierto interés o propósito federal es tan dominante que no debe existir reglamentación estatal, o cuando la normativa estatal podría producir un resultado incompatible con los objetivos federales en determinada área". *Rodríguez v. Overseas Military*, 160 DPR 270, 282 (2003).

Ahora bien, no se presume que la legislación federal sustituye la estatal por el solo hecho de que el Congreso reglamente un área limitadamente. *Íd.,* a la pág. 282; *S.L.G.*, a la pág. 182; *Bordas & Co. v. Srio. De Agricultura*, 87 DPR 534, 552–53 (1963). Por lo tanto,

ausente una prohibición específica a esos efectos, la legislación local que complementa a la ley federal es válida, siempre y cuando la primera no esté sustancialmente en conflicto con la segunda. *Íd.*

En cuanto a los objetivos específicos del FIRREA, el Congreso estableció un proceso de liquidación de instituciones bancarias, concediéndole a la FDIC mayores poderes fiscalizadores y autoridad para actuar como síndico (o "receiver") de instituciones financieras fallidas ("*failed banks*" o "bancos fracasados"). *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309, 323-24 (2001). El referido estatuto, entre otras cosas, pretende evitar una crisis financiera permitiéndole a la FDIC actuar como receptora de las instituciones bancarias insolventes. Asimismo, permite que la FDIC otorgue acuerdos de pérdidas para vender los activos de las instituciones insolventes y alcanzar el mejor precio; ello, a la vez que se mantiene el valor de los activos en el mercado financiero.

Somos conscientes de que otros paneles de este Tribunal, descansando en jurisprudencia del estado de Louisiana, han determinado que la figura del retracto de crédito litigioso es inaplicable en contextos similares. *Véase Triangle Cayman Asset Company 2 v. CV Steel Fab. of P.R., Inc.*, sentencia de 30 de noviembre de 2016, KLCE201601653. No obstante, la referida jurisprudencia del estado de Louisiana es distinguible de la situación ante nosotros. Veamos.

En *People´s Homestead Federal Bank and Trust v. Laing*, 637 So. 2d 604 (La.App.1994), se concluye que el retracto no aplica a una transferencia de créditos por el FDIC a un tercero. El tribunal razonó que, de otra manera, el mercado para dichos activos se vería marcadamente restringido, lo cual, a su vez, tendría un efecto indeseable en términos de la misión del FDIC en cuanto a bancos objeto de liquidación. *Íd.* a la pág. 606 ("the market for such assets

would be substantially restricted, proding deleterious effect in regard to the conversation of faltering institutions”).

No obstante, la situación ante nosotros es distinguible, pues aquí no se trata de un retracto de una cesión realizada por la FDIC, sino de una cesión realizada por un ente privado, luego de haber recibido el crédito a través de la FDIC. Como si ello fuera poco, la propia FDIC estipuló aquí, en su acuerdo con Scotia, que aprobaba de la ulterior transferencia de los créditos que Scotia recibiría por medio de la intervención del FDIC, sujeto a ciertas condiciones.

Encontramos, así pues, más persuasiva la postura adoptada por otros paneles de este Tribunal, a los efectos de que, en este contexto (transferencia entre entes privados), nada en la FIRREA impide la aplicación de la figura del retracto del crédito litigioso, ni dicha aplicación afecta de forma alguna, o es incompatible con, la reglamentación federal pertinente. Véanse, por ejemplo, *WM Capital Partners 53, LLC v. Q&S Realty Acquisition Corp.*, 2016 WL 6995054, KLCE201601697; *Banco Popular de P.R. v. Jiménez Pérez*, 2017 WL 7118195, KLAN201700781; *Inmobiliaria Rio Lajas, Inc. v. Triangle Reo PR Corp.*, KLAN201800081, 2018 WL 3660458 (2018).[2]

Así pues, y según bien consignó otro panel de este Tribunal en una situación análoga (*WM Capital Partners 53, LLC v. Q&S Realty Acquisition Corp.*, KLCE201601697, a las págs. 16-18):

> Nos parece que la norma de *People´s Homestead* no debe extenderse a las transacciones realizadas entre corporaciones privadas.
> …
> Aun cuando la FDIC condiciona con su consentimiento la venta de créditos por parte del banco adquirente a un tercero; y los fines de las entidades continúan dirigidos a maximizar las ganancias, **no es menos cierto que en esas instancias la legislación federal no excluye expresamente la aplicación de la ley estatal**; sobre

[2] Véase también, por ejemplo, *In Re Allied Financial, In c.,* B.R., 2017 WL 2874470 (p. Bankr. C. 2017) (donde WM Capital también adquirió una cartera de préstamos y el deudor ejerció una acción de retracto en su contra; concluyó el Tribunal de Quiebras para el distrito de Puerto Rico que WM Capital debe refutar una presunción de falta de desplazamiento demostrando cómo el Artículo 1425 entraría en conflicto con las disposiciones de FIRREA).

todo cuando no existe un conflicto significativo entre ambas.

Incluso, en este caso particular, es aún más débil el argumento a favor de algún tipo de desplazamiento de la figura del retracto, en tanto, al ocurrir la cesión en controversia (entre Scotia y WM), ya había expirado el término de 5 años durante el cual la FDIC había acordado compartir las pérdidas en que pudiese incurrir Scotia en conexión con los créditos transferidos.[3] Es por ello que, aquí, la FDIC ni siquiera tuvo que prestar su consentimiento para la venta de la cartera de Scotia a WM.[4] De hecho, lejos de afectar adversamente los intereses de la FDIC, o de FIRREA, transacciones como la presente los adelantan, pues Scotia venía obligada, por tiempo indefinido, a compartir cualquier ganancia producto de este tipo de transacción con la FDIC.[5]

VII.

En cuanto al precio del Préstamo, a los fines del ejercicio del derecho a retracto, concluimos que, como cuestión de derecho, erró el TPI al entender que era pertinente que Scotia no tuviese conocimiento del valor que el Inversionista le adjudicó a cada uno de los préstamos que componían la cartera. Lo realmente pertinente era determinar si, del récord ante sí, era posible determinar el valor que WM adjudicó al Préstamo, por medio del ejercicio *bona fide* de negocios de determinar cuánto ofrecería a Scotia por la referida cartera.

En este caso, como veremos, existe prueba incontrovertida, en la forma de un documento detallado y fundamentado, preparado con el fin de recaudar inversión (el Memorando), y en la forma del testimonio del Oficial de WM (a quien el TPI expresó otorgaba entera credibilidad), a los efectos de cuál era el valor que WM adscribía a

---

[3] *Véase* Resolución 10 de julio de 2017, Apéndice del apelado, TA 007, Inciso 5.
[4] Similar situación estaba presente en *Inmobiliaria Río Lajas, Inc. v. Triangle Reo PR Corp.,* 2018 WL 3660458, KLAN201800081, a la pág 16.
[5] *Véase* Resolución, 10 de julio de 2017, Apéndice del apelado, TA 007, Inciso 6.

cada uno de los préstamos de la cartera para el tiempo en que realizó la oferta global a Scotia, se aceptó la misma y se cerró la transacción.[6] Veamos.

De ordinario, para determinar el precio de un crédito objeto de una acción de retracto, debemos primero determinar la cuantía pagada por el cesionario. Es decir, "[c]edido un crédito, litigioso, el deudor tiene el derecho de extinguirlo, reembolsando al cesionario el derecho que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho". *Martínez v. Santiago*, 10 DPR 259 (1906) (subrayado nuestro). El precio cierto dependerá de lo abonado por el apelante en cuanto al crédito particular, o sea "del precio real y no del simulado que eventualmente figure en el documento en que se formalizó la cesión" Albaladejo & Alabart, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Tomo XIX, 763 (citas omitidas).

Así, en cuanto a los diferentes tipos de retractos, se trata más bien de reembolsar al cesionario el precio pagado de cesión, aunque el título disponga una tasación diferente. Véase, por ejemplo, Navarro Pérez, *supra*, a la pág. 129 ("la jurisprudencia ha establecido una línea doctrinal constante, según la cual ha de prevalecer el precio real sobre el fingido, que figure plasmado documentalmente"); *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726-27 (1993); S. 28 feb. 1991.

En este caso, este ejercicio se complica porque, como surge de forma incontrovertida del récord, el precio pactado no fue por cada préstamo de la cartera de forma individual, sino por la totalidad de la cartera. Ello porque Scotia determinó que los vendería como un paquete indivisible, por lo que no le era pertinente a dicha parte

---

[6] No tienen razón los Demandados al plantear que WM renunció a su derecho a apelar la Sentencia por haberle solicitado al TPI que dictara la misma para, precisamente, poder apelarla. Del récord surge claramente que WM aceptó la consignación "bajo protesta" y con clara "intención de apelar todo lo relacionado al derecho de retracto de crédito litigioso".

conocer cómo el licitador de la cartera dividía el precio ofrecido entre los préstamos que componían la cartera. No obstante, el hecho de que la determinación resulte más complicada no significa que sea imposible que, con prueba de suficiente calidad y pertinencia, se pueda determinar cuál fue el precio pagado realmente por cada préstamo de una cartera.[7]

Así pues, por la naturaleza del negocio entre Scotia y WM, no es posible hablar de un precio "pactado" por cada uno de los préstamos objeto de la cartera. Ello, sin embargo, no implica que, realmente, no se haya pagado un precio por cada préstamo, el cual será el determinante para efectos del ejercicio del derecho de retracto. La determinación sobre dicho precio debe, en lo posible, reflejar el valor que WM adscribió a cada préstamo al determinar cuánto ofrecería por la cartera; por supuesto, el valor adscrito a cada préstamo depende del análisis que pudiese haber hecho WM sobre las particularidades de cada préstamo (riesgo, valor en el mercado de la propiedad, etc.) luego de realizar una debida diligencia al respecto.

En este contexto, así pues, tenemos que recurrir a la intención de WM, según reflejada por su conducta y actos para el tiempo poco antes, durante, y después de pactar con Scotia. Véase, por ejemplo, Arts. 1233-34, Código Civil, 31 LPRA secs. 3471-72; *Hoffman v. Cuadrado*, 14 DPR 590 (1908).

En este caso, surge claramente del récord que WM tenía un interés particular por el Préstamo. Transcripción de la Vista, pág. 99. Además, se sometió en evidencia el Memorando, el cual contiene un detallado análisis del valor adscrito por WM a cada uno de los préstamos de la cartera, sobre la base de numerosos factores

---

[7] *Véase* Carmen Senés Montilla, *Tratamiento procesal de la cesión del crédito litigioso en el proceso de ejecución*, a la pág. 3, publicado en *El proceso civil ante el reto de un nuevo panorama socioeconómico* ("no por rubricarse bajo tal denominación [aquellas llamadas "cesiones globales"] dejan de consistir en una cesión individualizada de cada uno de los varios créditos objeto de cesión [. . .]".).

explicados allí. En su testimonio, el Oficial de WM explicó que esos valores se calcularon por medio de un detenido proceso de avalúo "de todos los componentes del colateral", con el fin de determinar la expectativa razonable de recuperación que cada préstamo en la cartera presentaba, y que todo ello se produjo antes del cierre de la transacción con Scotia el 30 de septiembre de 2015.

En efecto, según explicó el Oficial de WM, el Memorando consideró características tales como: "el balance adeudado, la cantidad del préstamo, la tasa de interés, la fecha que tenía que estar pago, la cantidad del pago del contrato, y del colateral", entre otras.[8] De esta manera, WM determinó la cuantía que entendía debía licitar por cada préstamo y, así, la cuantía total que licitó por la cartera ($10,241,315).

Luego de examinar detenidamente el Memorando, a la luz del testimonio del Oficial de WM, concluimos que el mismo constituyó un ejercicio *bona fide* de negocios como resultado del cual WM le adscribió a cada préstamo de la cartera el valor que entendía era razonable pagar por cada uno. No hay duda, examinado el contenido del Memorando, que se trató de un análisis realmente dirigido a estimar, sobre la base de numerosos factores allí explicados, la calidad de cada préstamo, cuál era la probabilidad y expectativa de recuperación en cada uno y, por tanto, cuál era el valor que razonablemente debía pagarse por cada uno.

Aunque el Memorando no fue finalizado hasta unos días luego de realizada la oferta a Scotia, el mismo fue preparado antes del cierre de la transacción y, por supuesto, mucho antes de que los Demandados informaran de su interés por ejercer su derecho a retracto, por lo que no cabe hablar aquí de alguna manipulación dirigida a aumentar el valor del Préstamo en anticipación de que el

[8] Véase, Transcripción de Vista Evidenciaría, pág. 81.

deudor luego informara que ejercería el derecho de retracto. Transcripción de Vista Evidenciaría, pág. 81-84, 131-32.[9]

Al contar con prueba incontrovertida de alta calidad, erró el TPI al asignarle un valor al Préstamo como resultado, únicamente, de un ejercicio aritmético de prorrata que supone, de forma indiscriminada, que todos los préstamos de la cartera tenían la misma calidad, riesgo o expectativa y probabilidad de recuperación. Por supuesto, otra hubiese sido la situación si WM no hubiese aportado prueba que le permitiese llegar a otra conclusión; no obstante, como hemos explicado, dicha parte sí demostró que había analizado, de forma contemporánea al traspaso de la cartera, cuál fue el valor que le adscribió a cada préstamo de la cartera.

Nuestra conclusión también es acorde con el principio general de que el retrayente carece de "la posibilidad de controlar el precio que al crédito litigioso han señalado cedente y cesionario". Navarro Pérez, *supra*, a la pág. 129. Lo medular al momento de determinar el precio por unidad en una cartera, por la cual se licitó un precio global, es determinar cuál fue la intención del comprador (en este caso, WM).

Resaltamos, además, que nuestra conclusión es compatible con las determinaciones fácticas del TPI. Según surge de lo arriba explicado, el error del TPI no consistió en su apreciación de la prueba, sino en un juicio errado en cuanto al derecho aplicable, al razonar que, ausente un acuerdo con Scotia al respecto, era

---

[9] Contrario a lo planteado por los Demandados, no erró el TPI al celebrar la Vista y admitir el testimonio del Oficial de WM y el Memorando durante la misma. El TPI tenía discreción para determinar que era necesaria la Vista antes de adjudicar la reconsideración de WM. Véase, por ejemplo, *Montañez v Leduc v Robinson*, 198 DPR 543, 557 (2017). En cuanto al Memorando, el mismo no constituye prueba de referencia, pues se introdujo el mismo, no para probar que el valor del Préstamo era el allí aseverado, sino para probar que, en la opinión de WM, ese era su valor. Es decir, no se introdujo para probar la verdad de lo allí aseverado, sino únicamente que WM entendía, de buena fe, que cada préstamo de la cartera tenía determinado valor. Aun de considerarse como prueba de referencia, la misma sería admisible de todas maneras, por constituir un récord de actividad de negocio que se realiza con regularidad, al amparo de la Regla 805(f), y por haber sido autenticado confiablemente por el Oficial de WM, quien posee conocimiento personal sobre la creación del mismo. Véase 32 LPRA Ap. IV. R. 805(f).

impertinente cuánto WM, de forma unilateral (pero *bona fide*), le adscribió a cada préstamo de la cartera para el tiempo en que se formalizó el traspaso de la misma.

Al haber determinado que lo pertinente, como cuestión de derecho, es el valor que WM adscribió al Préstamo, surge de forma clara de la prueba presentada, principalmente el Memorando y el testimonio del Oficial de WM, que dicho valor era de $10,241,315.[10]

VIII.

WM también impugna la tasa utilizada por el TPI para calcular los intereses que los Demandados tendrían que pagar por el tiempo durante el cual WM tuvo invertido sus fondos en el Préstamo. Recordemos que la figura del retracto de crédito litigioso expresamente contempla el pago de intereses al adquirente, sobre la base del precio pagado, ello desde el día en que fue vendido el crédito litigioso. *Véase*, 31 LPRA sec. 3950.

El TPI utilizó la tasa de interés legal (5.5%); WM plantea que debe utilizarse el "6.5% pactado en el contrato del préstamo y probado en las vistas". Concluimos que tiene razón WM.

De ordinario, solo se puede cobrar el interés legal, salvo pacto en contrario. Véase, por ejemplo, Art. 1649 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4591. No obstante, la mayoría de los tratadistas opinan que, para ejercer el retracto, el deudor deberá pagar los intereses que resulten del título; solo en el caso de que el crédito no lo devengase, el interés legal. 10 Manresa, Código Civil Español, Vol. I, pág. 596. Asimismo, nos dice Albaladejo y Alabart, en sus comentarios al Código Civil Español que se deberán reembolsar:

---

[10] Surge también del récord que el contrato con Scotia contiene un *Loan Schedule,* del surge un acuerdo de que, de proceder la re-adquisición del Préstamo por Scotia, la cuantía pactada sería de $6,500,000.00. No obstante, del récord no surge que ello realmente represente el precio que las partes le asignaron al Préstamo. En cambio, el récord refleja que dicha figura era un estimado incierto, realizado previo a la preparación del Memorando. Transcripción de la Vista, págs. 84-90. Adviértase que, según antes expuesto, el precio para fines del retracto es el realmente pagado, y no necesariamente el que pueda surgir de algún documento formal.

> *los intereses del precio* desde el día en que este fue satisfecho, pues la ley no persigue sancionar al cesionario con el *lucrum cesans*, pues, si así no fuera, resultaría que éste habría tenido invertido su capital durante un período de tiempo, grande o pequeño, sin que le produjera nada; la cuantía de los mismos se opina que debe ser la del crédito si los devenga y, en otro caso, el legal".

Albaladejo & Alabart, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Tomo XIX, 763 (citas omitidas).

Nuestra conclusión se fortalece cuando se advierte que, en general, la norma es que cuando se hayan pactado los intereses, no debe recurrirse a la tasa del interés legal. Así, en la mayoría de los reclamos por intereses bajo el Código Civil, esta es la norma que impera. Véase, por ejemplo, arts. 1061, 1646, 1649, 31 LPRA secs. 3025, 4573, 4591. Esto es, además, compatible con el principio de la autonomía de la voluntad que permea nuestro régimen contractual.

En este caso, el Oficial de WM declaró que el interés del Préstamo era 6.5%, y los Demandados no lo han intentado rebatir, limitándose, en vez, a plantear que, como cuestión de derecho, la tasa aplicable debe considerarse la de los intereses legales. Véase Transcripción, págs. 67-70. Por tanto, concluimos que esa es la tasa de interés aplicable al retracto que los Demandados anunciaron ejercerían.

IX.

WM también plantea, en cuanto a las costas que se reconocen estatutariamente para el caso específico del retracto de crédito litigioso, que erró el TPI al no conceder la proporción correcta de los gastos bancarios asociados con, e intereses pagados por el préstamo tomado para, la compra de la cartera. Concluimos que no procede intervenir con lo actuado por el TPI, pues, realmente, las costas contempladas en este contexto son las relacionadas con el cobro del

Préstamo luego de adquirido por WM, y no los gastos relacionados con la adquisición del Préstamo. Veamos.

Como expresó otro Panel de este Tribunal en una situación similar (*Inverplata, S.A. v. Nahas Nasr*, KLAN 00-00232, a la pág. 14) (citas omitidas) (subrayado nuestro):

> Nos ilustra Manresa al señalar que "serán las [costas] motivadas desde que el cesionario comenzó a instar el cobro". ob. cit., pág. 596. En igual forma se expresa Navarro Pérez al indicar que "se deberá abonar las causadas al cesionario desde que éste comenzó a instar judicialmente el cobro". Añade que el deudor no tiene que abonar otros gastos que son típicos de los retractos ordinarios tales como los gastos del contrato y cualquier otro gasto legítimo realizado para la cesión. Navarro Pérez, ob. cit., págs. 265-266.

Por tanto, las costas propiamente recobrables en este contexto son las que "se le hubiesen ocasionado posterior a la adquisición del crédito"; en otras palabras, aquellas producidas después de la cesión. *Véase* Albaladejo & Alabart, *supra*, Tomo XIX, 763 (citas omitidas); Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Comentario del Código Civil, Libro IV, pág. 514. Concurrimos con la opinión más reciente del Tribunal de España que establece que, durante el retracto de crédito litigioso, surge "una confusión de derechos, ya que no se dan algunos de los elementos esenciales del retracto, pues no existe realmente una subrogación como su definición estricta, sino genuino derecho a extinguir el crédito mediante el reembolso del coste de la cesión". S. 31 oct. 2008. Añade Navarro Pérez que las costas se refieren a los gastos judiciales, no incluyendo nada más que gastos de naturaleza procesal causadas en el juicio al cesionario. Navarro Pérez, *supra*, a la pág. 132-33.

Así pues, correspondería al TPI, a la luz del récord ante sí, y de la información adicional que pudiese aportar WM al respecto, adjudicar nuevamente sobre la cuantía apropiada de costas a las que tendría derecho WM.

X.

Por otro lado, declinamos la invitación de los Demandados a intervenir con lo actuado por el TPI en cuanto a su solicitud de costas y honorarios por temeridad.

Como cuestión de umbral, resaltamos que la petición de los Demandados constituyó, en este contexto, una moción post-sentencia. Adviértase que, en cuanto a las costas, y como bien concluyó el TPI, la Regla 44, *supra*, permite al TPI atender dicho trámite aunque esté pendiente un recurso de apelación; en cuanto a los honorarios solicitados, se trataba de un asunto que el TPI no atendió en la Sentencia, presumiblemente porque, salvo lo expresado en su contestación a la Demanda, los Demandados no los habían solicitado.

Como correctamente razonó el TPI, no procedía la concesión de las costas solicitadas por los Demandados, pues de forma alguna puede concluirse que los Demandados prevalecieron en la acción de referencia. Adviértase que la Regla 44.1(a) expresamente dispone que las costas se conceden "a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito". La Demanda no se resolvió "a favor" de los Demandados, pues dicha acción no se ha adjudicado en sus méritos. Aun si los Demandados, finalmente, ejercieran debidamente su derecho al retracto, de forma compatible con lo resuelto aquí, ello no implicaría que parte alguna habría prevalecido. Para los efectos de la Regla 44.1(a), *supra*, el referido ejercicio del retracto sería el equivalente de una transacción, si bien la misma ocurre automáticamente, por virtud de una opción que la ley concede al deudor.

En lo que respecta a los honorarios por temeridad que reclaman los Demandados, la realidad es que, independientemente de si el TPI tenía jurisdicción para atender dicho asunto en la etapa en que se le presentó el asunto, o de si dicha solicitud fue inoficiosa por haberse realizado en una etapa inaceptablemente tardía, lo más

prudente era posponer la consideración de dicho asunto hasta que se resolviera la apelación instada por el Inversionista. En todo caso, surge claramente de lo resuelto hoy, en conexión con la apelación presentada por WM, que es patentemente frívolo el planteamiento de los Demandados a los efectos de que WM incurrió en temeridad durante la litigación de la Demanda.

XI.

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la Sentencia apelada a los fines de disponer que la cuantía que los demandados deberán consignar, para ejercer correctamente su derecho al retracto del crédito litigioso será $10,241,315, y a los fines de dejar sin efecto lo relacionado con las costas e intereses reclamados por WM, sobre lo cual el foro apelado deberá resolver nuevamente de conformidad con lo aquí resuelto, luego de los trámites ulteriores pertinentes. Finalmente, se deniega el auto de *certiorari* solicitado por los demandados (KLAN2018001239).

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

El Juez Bermúdez Torres disiente por los mismos fundamentos expresados en el caso KLCE201601653, *Triangle Cayman Asset Company 2 v. CV Steel Fab. of P.R., Inc., et als.*

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones