

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

ESPACIO RESIDENTIAL,  
LLC

Recurrida

v.

CARLOS M. SÁNCHEZ LA  
COSTA

Peticionario

KLCE202300588

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Caso Núm.  
SJ2019CV07890  
(508)

Sobre: Cobro de  
Dinero y Ejecución  
de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de julio de 2023.

Comparece el Sr. Carlos M. Sánchez La Costa (en adelante, Sr. Sánchez La Costa) mediante un recurso de *Certiorari* y nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida el 6 de marzo de 2023 y notificada el 7 de marzo de 2023.<sup>1</sup> Mediante dicho dictamen se declaró No Ha Lugar la *Moción Invocando Derecho de Retracto* presentada por el Sr. Sánchez La Costa el 21 de marzo de 2022. Además, recurrió de la *Orden* emitida el 24 de abril de 2023 y notificada el 25 de abril de 2023, mediante la cual se declaró también No Ha Lugar la *Moción al Amparo de la Regla 40 por Incomparecencia Intencional* presentada por el Sr. Sánchez La Costa el 24 de abril de 2023.<sup>2</sup>

Por los fundamentos que expondremos, se deniega la expedición del auto de *Certiorari*.

<sup>1</sup> Anejo XX, Apéndice del *Certiorari*, págs. 168-177.

<sup>2</sup> Anejo XXVII, Apéndice del *Certiorari*, pág. 216.

**I**

Según surge del expediente, el 7 de agosto de 2019, Roosevelt Cayman Asset Company (en adelante, Roosevelt) presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del Sr. Sánchez La Costa.<sup>3</sup> En síntesis, Roosevelt alegó que es el tenedor de un pagaré por la suma de \$304,250.00 suscrito el 26 de octubre de 2001 por el Sr. Sánchez La Costa a favor de Doral Bank o a su orden. Alegó, además, que el Sr. Sánchez La Costa incumplió con los términos y condiciones de dicho pagaré al dejar de pagar las mensualidades vencidas; que la deuda ascendía a \$204,014.19 por concepto de principal, más intereses al 6.950% anual desde el 1 de febrero de 2019 y otros cargos pactados; y que las gestiones extrajudiciales para cobrar la deuda fueron infructuosas.

Roosevelt solicitó como remedio, que se ordenara el pago de lo adeudado o, en su defecto, la ejecución de la hipoteca que se constituyó el 26 de octubre de 2001 mediante la Escritura Núm. 893 otorgada ante el notario Kendall E. Krans Negrón en garantía de su repago, la cual grava una propiedad ubicada en el Condominio Sol del Municipio de San Juan.<sup>4</sup>

El 18 de marzo de 2022, el Sr. Sánchez La Costa presentó una *Contestación y Reconvención*.<sup>5</sup> En síntesis, la parte aquí peticionaria negó las alegaciones hechas en su contra relacionadas al impago de la deuda, levantó varias defensas afirmativas e incluyó una reconvención.

El 21 de marzo de 2022, el Sr. Sánchez La Costa presentó una *Moción Invocando Derecho de Retracto*, en la cual alegó que, el 15 de marzo de 2022, recibió una carta, en la cual se indicaba que Roosevelt le había “vendido” –o le ha asignado o transferido –el

---

<sup>3</sup> Anejo I, Apéndice del *Certiorari*, págs. 1-4.

<sup>4</sup> Anejo II, Apéndice del *Certiorari*, págs. 5-7.

<sup>5</sup> Anejo XXIX, Apéndice del *Certiorari*, págs. 218- 239.

Contrato de Hipoteca” a Espacio Residencial. El Sr. Sánchez La Costa informó su intención de ejercer el derecho a retracto de crédito litigioso al amparo del Artículo 1220 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRA sec. 9581, con el fin de extinguir este crédito y anejó la carta a la cual hizo referencia en su moción.<sup>6</sup>

El 19 de abril de 2022, Espacio Residencial, LLC (en adelante, Espacio Residencial) compareció mediante la presentación de una *Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*, en la cual indicó que había adquirido la deuda objeto del presente caso; y solicitó sustituir a Roosevelt como parte demandante.<sup>7</sup> Espacio Residencial presentó, además, una *Solicitud De Autorización para Enmendar Demanda* y la *Demanda Enmendada*.<sup>8</sup>

El 19 de abril de 2022, Espacio Residencial presentó *Oposición a Solicitud de Retracto de Crédito Litigioso*.<sup>9</sup> En su moción, Espacio Residencial alegó que no procedía el ejercicio del derecho a retracto de crédito litigioso a la luz de lo resuelto en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019). Al respecto, Espacio Residencial se limitó a argumentar que, “en toda transacción que conlleve la cesión de un instrumento negociable y, por tanto, esté bajo el alcance de la Ley de Transacciones Comerciales, se excluye la aplicación de la figura civil del retracto de crédito litigioso.”<sup>10</sup> (cita omitida).

El 26 de abril de 2022, el Sr. Sánchez La Costa presentó una *Réplica para que se Permita Descubrimiento de Prueba para Establecer que (1) la Transferencia del Pagaré por Roosevelt Cayman no es una Transferencia de Buena Fe; (2) Espacio Residencial no es un Tenedor de Buena Fe; y (3) Espacio Residencial no Pagó Valor*

<sup>6</sup> Anejo III, Apéndice del *Certiorari*, págs. 8-14.

<sup>7</sup> Anejo IV, Apéndice del *Certiorari*, págs. 15-19.

<sup>8</sup> Anejos VI y VII, Apéndice del *Certiorari*, págs. 21 y 22-25.

<sup>9</sup> Anejo VIII, Apéndice del *Certiorari*, pág. 26.

<sup>10</sup> *Íd.*

*Según la Ley.*<sup>11</sup> En síntesis, el Sr. Sánchez La Costa solicitó que se le permitiera llevar a cabo un descubrimiento de prueba para establecer que Espacio Residencial no era un tenedor de buena fe, según se definía esta figura en la Sección 2-302 (a) de la Ley Núm. 208-1995, *infra*.

Luego de varios trámites procesales,<sup>12</sup> el 6 de marzo de 2023, notificada el 7 de marzo de 2023, el TPI emitió la *Resolución* recurrida, mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Moción Invocando Derecho de Retracto* presentada por el Sr. Sánchez La Costa el 21 de marzo de 2022.<sup>13</sup> Como parte de su análisis, el TPI explicó que en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*, se resolvió que no procedía el ejercicio de la figura de retracto de crédito litigioso sobre una cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como “*Ley de Transacciones Comerciales*”, 19 LPRA sec. 401 *et seq.* No obstante, señaló que el retracto de un instrumento era una de las reclamaciones a las cuales estaba sujeta una persona que no tuviera derechos de un tenedor de buena fe, conforme a lo dispuesto en la Sección 2-306 de la Ley Núm. 208-1995, *supra*. A juicio del TPI, “esta reclamación, en términos prácticos, es análoga al derecho a retracto de crédito litigioso según este surge del Art. 1220 del Código Civil, *supra*, puesto que permite la rescisión de la negociación y la recuperación del instrumento por parte del deudor.”<sup>14</sup> Finalmente, el TPI concluyó lo siguiente:

“Luego de un análisis minucioso de las alegaciones de las partes y del expediente del caso de autos, determinamos que a Espacio Residencial le cobija la condición de tenedor de buena fe por herencia del cedente Roosevelt Cayman en virtud de lo provisto en la Sección 2-203 (b) de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. Según se desprende del Anejo 1 de

<sup>11</sup> Anejo X del Apéndice del *Certiorari*, págs. 29-40.

<sup>12</sup> Entre estos, el 23 de junio de 2022, el Sr. Sánchez La Costa presentó *Contestación a Demanda Enmendada, Reconvenición Enmendada y Demanda Contra Tercero*. Véase, Anejo XVI, Apéndice del *Certiorari*, págs. 80-150.

<sup>13</sup> Anejo XX, Apéndice del *Certiorari*, págs. 168-177.

<sup>14</sup> *Íd.*, págs. 174-175.

la *Demanda* presentada por Roosevelt Cayman el 7 de agosto de 2019, el pagaré en cuestión aparece endosado a su favor. Así también, surge del Anejo 1 de la *Demanda enmendada* presentada por Espacio Residencial el 19 de abril de 2022 un endoso, o “ENDORSEMENT TO MORTGAGE NOTE”, por parte de Roosevelt Cayman a favor de Espacio Residencial.

Conforme a la referida Sección 2-203 (b) de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, el traspaso del pagaré por parte de Roosevelt Cayman a Espacio Residencial le confirió a este último cualquier derecho a exigir su cumplimiento, incluyendo cualquier derecho que tuviese el primero como tenedor de buena fe.”<sup>15</sup> (cita omitida).

El 21 de marzo de 2023, el Sr. Sánchez La Costa presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de la Resolución del 7 de marzo para que se Ordene Descubrimiento de Prueba sobre si Procede el Retracto*, la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante una *Resolución* emitida el 24 de abril de 2023 y notificada el 25 de abril de 2023.<sup>16</sup>

En esa misma fecha, el TPI emitió y notificó una *Orden*, mediante la cual también declaró No Ha Lugar una *Moción al Amparo de la Regla 40 por Incomparecencia Intencional* presentada por el Sr. Sánchez La Costa el 24 de abril de 2023.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> *Íd.*, págs. 176-177.

<sup>16</sup> Anejos XXI y XXVIII, Apéndice del *Certiorari*, págs. 178-190 y 217.

<sup>17</sup> Véase, Anejos XXV y XXVII, Apéndice del *Certiorari*, págs. 206-214 y 216. En lo pertinente, el Sr. Sánchez La Costa alegó y solicitó en su moción lo siguiente:

“1. Como fue notificado mediante “Moción al Expediente”, el día lunes, 16 de marzo de 2023, la Parte Demandada y Reconvencionista citó, conforme a la Regla 40 de las de Procedimiento Civil, al representante del demandante Espacio Residencial, Rafael Hernández Miranda, que a su vez compareció en este caso como representante del anterior tenedor del pagare Roosevelt Cayman, a una deposición para el miércoles 19 de abril de 2023 comenzando a las 9:30AM, para descubrir prueba, entre otros asuntos, sobre si Espacio es una entidad que cumple con los requisitos de la Ley de Transacciones Comerciales y si la transferencia de Roosevelt Cayman a Espacio Residencial cumple con los requisitos de la Ley de Transacciones Comerciales.

2. El Sr. Hernández Miranda no compareció según le fue requerido. Tampoco se excusó o radicó, como requiere la Regla 40.4(d) una objeción a ser depuesto según citado. Cabe mencionar que al Sr. Hernández Miranda se le entregó un cheque para los gastos de viaje.

[...]

POR TODO LO CUAL el demandante solicita: (1) una Orden dirigida a Rafael Hernández Miranda para que comparezca a su deposición el 25 de mayo de 2023 al mismo sitio que fue citado para (i) declarar bajo juramento y (ii) producir, permitir la inspección y fotocopias de todos los documentos requeridos en la citación, so pena de desacato y; (2) que se le impongan los gastos de la deposición

Inconforme con dichas determinaciones, la parte aquí peticionaria acudió ante nos el 24 de mayo de 2023 mediante el presente recurso de *Certiorari*, en el cual señala los siguientes errores:

**Primer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir el descubrimiento de prueba sin haberse dado oportunidad a la parte demandada a obtener el descubrimiento de prueba para establecer sus defensas, violando con ello el derecho constitucional del peticionario a un debido proceso de ley bajo el Artículo II § 7 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**Segundo error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir sin prueba alguna, que Espacio Residencial LLC es como cuestión de hecho un tenedor de buena fe bajo la Ley de Transacciones Comerciales, ignorando su definición bajo la Sección 2-302 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA § 602.

**Tercer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que Espacio Residencial está protegido por un alegado escudo o sombrilla toda vez que no adquirió el pagaré hipotecario de buena fe.

**Cuarto error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al no darle curso al Artículo 1212 del nuevo Código Civil, 31 LPRA § 9573 -posterior a lo resuelto en *DLG Mortgage Capital v. Santiago Martínez*- que autoriza la acción de retracto de cosa litigiosa en casos de instrumentos negociables cuando ni su tenedor ni sus acreedores precedentes cumplen con todos los requisitos de un tenedor de buena fe.

El 16 de junio de 2023, Espacio Residencial presentó un *Memorando en Oposición a Expedición del Auto*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

## II

### A.

El recurso de *certiorari* es “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Véase, además, *800 Ponce de León*

---

según citada al demandante reconvenicionado Espacio Residencial, ascendientes a \$150.00.”

*Corp. v. Am. Int'l Ins. Co.*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). En el ámbito judicial, el concepto discreción “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 338. La discreción, “es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, 211 DPR \_\_\_\_ (2023); *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int'l Ins. Co.*, supra, a la pág. 174.

En el caso particular del Tribunal de Apelaciones, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita los asuntos interlocutorios que podemos revisar mediante un recurso de *certiorari*, bajo el entendimiento de que estos pueden esperar hasta la conclusión del caso para ser revisados en apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, a la pág. 337. Dicha Regla dispone que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones:

“cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 [de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56 y 57,] o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra.

No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia:

“cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.” *Íd.*

Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos últimos casos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra, dispone

que “el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.” *Íd.*

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que el Tribunal de Apelaciones deberá tomar en consideración al determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* o de una orden de mostrar causa. Estos son:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.” Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Finalmente, es preciso señalar que el corolario básico del Derecho apelativo es que la apelación o revisión se da contra el dictamen apelado o recurrido; es decir, contra el resultado y no contra sus fundamentos. *Pueblo v. Pérez Rodríguez*, 159 DPR 554, 566 (2003). “Los recursos se formulan contra el fallo, contra la parte dispositiva y no contra la opinión que pueda emitir el tribunal y sus conclusiones. Lo que agravia es la parte dispositiva, o sea, el fallo, el cual es el objeto del recurso.” (cita omitida). *Íd.* Aun la revisión de órdenes o resoluciones interlocutorias se da contra la decisión emitida y no contra sus fundamentos. *Íd.*

**B.**



El retracto de crédito litigioso es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo. Véase, Artículo 1220 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9581;<sup>18</sup> Artículo 1425 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3950 (Derogado);<sup>19</sup> *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, págs. 958-959; *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993); *Martínez, Jr. v. Tribunal del Distrito Judicial de San Juan*, 72 DPR 207, 209 (1951).

Para que pueda invocarse el derecho a retrato de un crédito litigioso se requiere: la existencia de un crédito que se encuentre en litigio; y que este haya sido cedido. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra; Artículo 1220 del Código Civil de 2020, supra. Una vez se dan esas dos condiciones, nace el derecho a exigir su retracto, para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de treinta (30) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago. *Íd.*

Se considera litigioso un crédito desde que se contesta a la demanda relativa al mismo. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 726. No basta la presentación de la demanda, sino que debe trabarse el pleito con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito. *Íd.* El Tribunal Supremo ha explicado que “[e]s condición esencial para que un crédito se repute litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito

---

<sup>18</sup> El Artículo 1220 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9581, dispone lo siguiente:

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

Se tiene por litigioso un crédito desde el momento cuando se contesta la demanda. El deudor puede invocar su derecho dentro del término de caducidad de treinta (30) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago.”

<sup>19</sup> El Artículo 1425 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3950 (Derogado), disponía lo siguiente:

“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.”

y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme”. *Íd.*, pág. 726, citando a *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, *supra*; Véase también *Cámara Insular etc. v. Anadón*, 83 DPR 374 (1961); *Santana v. Quintana*, 52 DPR 749 (1938).

En *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*, el Tribunal Supremo tuvo ante sí la controversia de si procedía el ejercicio de la figura del retracto de crédito litigioso sobre la cesión de un pagaré hipotecario. El Tribunal Supremo determinó que la Ley Núm. 208 de 17-1995, *supra*, desplazó las disposiciones del Código Civil referentes a la figura del crédito litigioso, haciéndolas inaplicables a las transferencias de instrumentos negociables otorgadas a su amparo. Por tanto, la figura del retracto de crédito litigioso no aplica en los casos de cesión o venta de un pagaré hipotecario. *Íd.* Al respecto, el Tribunal Supremo explicó lo siguiente:

“Primeramente, el propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su Art.1417a, *supra*, aclara la inaplicabilidad de éste cuando se refiere "a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento".

Además, en el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, 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, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento. Art. 91 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. 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.

Como ha quedado claramente demostrado, la Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta.” *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*, págs. 967-968.

Por lo tanto, cuando la cesión de crédito litigioso trate de un

instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso. *Íd.*

### III

En síntesis, en su recurso de *Certiorari*, el Sr. Sánchez La Costa señala que erró el TPI al no permitir descubrimiento de prueba para establecer que Espacio Residencial no cumple con los requisitos de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*; al determinar que Espacio Residencial es un tenedor de buena fe del pagaré hipotecario objeto del presente caso; y al resolver que no procede el ejercicio del derecho a retracto de crédito litigioso. Por su parte, Espacio Residencial sostiene, en síntesis, la corrección del dictamen recurrido.

Evaluated el presente recurso de *Certiorari* a la luz de los criterios de la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, determinamos que no procede su expedición. Igualmente, concluimos que el foro primario no ha actuado de forma arbitraria, cometido un abuso de discreción o un error de derecho, o incidido de forma similar, por lo que denegamos intervenir en el caso.

Reconocemos que la Sección 2-306 de la Ley Núm. 98-1995, *supra*, dispone que un tenedor de mala fe de un instrumento negociable está sujeto a que se presente en su contra “una reclamación de derecho de propiedad o de posesión sobre el instrumento o su producto, incluyendo una reclamación para rescindir una negociación y recuperar el instrumento o su producto.” Sin embargo, entendemos que ello no es el equivalente a la figura jurídica del retracto de crédito litigioso.

Toda vez que el caso ante nuestra consideración trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable –entiéndase, un pagaré hipotecario— es inaplicable la figura del retracto de crédito litigioso, conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*. Por lo tanto,

coincidimos con la determinación final del dictamen recurrido de que no procede la solicitud del Sr. Sánchez La Costa para ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso.

Resuelto lo anterior, entendemos que no es necesario discutir los demás señalamientos de error relacionados al descubrimiento de prueba.

#### **IV**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se deniega la expedición del auto de *Certiorari*.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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