

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

BAUTISTA CAYMAN
ASSET COMPANY

Peticionario

v.

LUIS MARIO
VALDESUSO GARCÍA,
T/C/C LUIS M.
VALDESUSO GARCÍA,
T/C/C LUIS
VALDESUSO GARCÍA,
SARA GARCÍA
ROMERO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Recurridos

KLCE201500903

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

Caso Núm.:
K CD2013-1611
(508)

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca por Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa.

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2015.

Bautista Cayman Asset Company [en adelante, Bautista] comparece ante nos en recurso de *certiorari* para que revoquemos una Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [en adelante, TPI] el 1 de junio de 2015. Mediante dicha orden, el foro apelado dispuso “[c]omo se pide” a la solicitud de la parte demandada-recurrida de que se ordenara a Bautista a notificarle el precio pagado como cesionario del crédito litigioso cuyo cobro pretendía. Tras considerar los argumentos planteados, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos y devolvemos el caso al TPI para procedimientos ulteriores.

I.

Este caso comienza con la presentación de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria por parte de Doral Recovery II, LLC en contra de Luis Mario Valdesuso, Sara García Romero y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos [en adelante, los recurridos]. Durante el trámite del caso, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras [por sus siglas, OCIF] cerró las operaciones de Doral Bank el 27 de febrero de 2015 y nombró como síndico liquidador de la fallida institución financiera al *Federal Deposit Insurance Corporation* [por sus siglas, FDIC].

Mediante documento titulado *Bill of Sale* de 27 de marzo de 2015, el FDIC le vendió a Bautista ciertas facilidades de crédito, entre estas el crédito reclamado por Doral. Así las cosas, el 14 de abril de 2015, Bautista presentó moción al expediente judicial indicando que interesaba la sustitución de esta por Doral Recovery II, LLC, ya que había adquirido la titularidad del crédito de los recurridos. En cumplimiento con lo antes expuesto, presentó solicitud de sustitución el 17 de abril de 2015. El 21 de abril de 2015, notificada el 30 de abril de ese mismo año, el TPI dispuso “[c]omo se pide” a la solicitud de sustitución de parte presentada por Bautista.

El 1 de mayo de 2015, los recurridos presentaron moción para que Bautista les proveyera información sobre el precio pagado por la cesión, para así ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso, conforme el Artículo 1425 del Código Civil. Estos señalaron que no fue hasta la moción presentada por Bautista el 14 de abril de 2015, la cual alegaron haber recibido

el 22 de abril, que conocieron sobre la cesión. En particular, expresaron que:

[h]abiendo Bautista manifestado su intención de próximamente sustituir a Doral Bank para reclamarle a los comparecientes el pago del crédito a que se refiere el presente caso, a los fines de que los comparecientes puedan determinar si habrán de ejercer el retracto de crédito litigioso que establece el Artículo 1425 antes citado, es necesario conocer el monto pagado por Bautista para la compra del crédito a que se refiere el presente litigio.

Por tanto, respetuosamente **se solicita de este Honorable Tribunal que ordene a Bautista a que le notifique a los comparecientes, por conducto de sus abogados, la cantidad pagada por ésta para la compra del crédito a que se refiere el presente litigio[.]** (Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Bautista presentó oposición a lo anterior el 13 de mayo de 2015, tras alegar que la doctrina de retracto de crédito litigioso era inaplicable a casos, como el presente, en que una agencia reguladora intervino en la transferencia del crédito. En particular, arguyó que tal proceder interferiría con la habilidad del FDIC para ejercer las funciones estatutarias delegadas por el Congreso. El 15 de mayo de 2015, notificada el 21 de mayo, el TPI ordenó a los recurridos a que mostraran causa por la cual dicho foro no debía proveer, conforme lo solicitado por Bautista.

En cumplimiento con lo anterior, los recurridos presentaron réplica el 27 de mayo de 2015. Estos alegaron la improcedencia de lo argüido por la peticionaria en cuanto a la inaplicabilidad de la doctrina del retracto de crédito litigioso. Además, reiteraron lo dispuesto en la moción de 1 de mayo de 2015. En particular, manifestaron que:

procede que este Honorable Tribunal ordene a Bautista a que le notifique de inmediato a los comparecientes del precio pagado en la compra del crédito litigio[so] del presente caso de forma tal que éstos puedan estar en posición de ejercer adecuadamente su derecho al retracto

del crédito litigioso[,] según establecido en el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico.
(Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Adicional, los recurridos presentaron moción oponiéndose a la sustitución presentada por Bautista; esto a pesar de que el TPI había dispuesto sobre la procedencia de tal solicitud el 21 de abril de 2015. Estos señalaron que Bautista no había acreditado ser el cesionario del crédito litigioso cuyo pago solicitaba, que no era una corporación autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que no estaba autorizada por el Comisionado de la OCIF para comprar y ejecutar préstamos clasificados o perdidosos. De ahí que, solicitaron que se declarara no ha lugar la solicitud de sustitución y/o que se desestimara la demanda en su contra, ya que Bautista carecía de capacidad jurídica para instarla.

El 1 de junio de 2015, notificada al día siguiente, el TPI ordenó a Bautista a que mostrara causa por la cual no debía denegar la sustitución.¹ El 22 de junio de 2015, Bautista presentó oposición y señaló que el TPI debía mantener en vigor la orden previamente emitida en cuanto a la procedencia de la sustitución.

En lo que nos concierne, 1 de junio de 2015, el TPI dispuso “[c]omo se pide” a la réplica presentada por Bautista el 27 de mayo de 2015. En consecuencia, ordenó a la parte peticionaria a informarle a los recurridos la cuantía por la cual adquirió el crédito litigioso en cuestión. Sobre este particular, Bautista presentó reconsideración el 24 de junio de 2015.

¹ Al presente tal determinación está pendiente de ser reconsiderada por el TPI. Esto, a pesar de que el TPI permitió la sustitución el 21 de abril de 2015.

Inconforme, Bautista comparece ante nos en recurso de *certiorari* alegando la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar como se pide la "Réplica a la oposición a Moción solicitando se ordene al cesionario del crédito litigioso objeto del presente caso a notificar el precio pagado por el mismo"[,] toda vez que la jurisprudencia citada por los demandados-recurridos para sostener la procedencia de la figura del retracto de crédito litigioso en el caso de epígrafe es improcedente e inaplicable.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

II.

A. *Certiorari*

El Tribunal Supremo ha señalado que el auto de *certiorari* constituye "un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior". IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 D.P.R. 307, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 D.P.R. 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 D.P.R. 324, 334 (2005). La expedición o no del recurso descansa en la sana discreción del foro apelativo. García v. Padró, *supra*, pág. 334. Por discreción se entiende el "tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". García v. Asociación, 165 D.P.R. 311, 321 (2005). No obstante, "el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Ibíd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, establece la autoridad del Tribunal de Apelaciones para atender y revisar discrecionalmente las resoluciones y órdenes emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, a saber:

[t]odo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de

acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

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 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, que en la Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. La referida regla dispone lo siguiente:

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.

Es sabido que “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 338. De ahí que, el Tribunal Supremo ha dispuesto que:

de ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. (Énfasis suplido). Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 D.P.R. 170, 181 (1992); Lluch v. España Service Sta., 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

En ese sentido, se ha resuelto que “los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción”. Meléndez v. Caribbean Int’l. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000). Esto, debido a que “[l]a discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Ramírez v. Policía de P.R., 158 D.P.R. 320, 340 (2002). Cabe recordar además, que el tribunal sentenciador tiene amplia facultad para disponer de los

procedimientos ante su consideración de forma que se pueda asegurar la más eficiente administración de la justicia. Vives Vázquez v. E.L.A., 142 D.P.R. 117, 139 (1996). De manera, que “[s]i la actuación del tribunal a quo no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso”. Sierra v. Tribunal Superior, 81 D.P.R. 554, 572 (1959).

B. Retracto de crédito litigioso

El derecho de retracto “consiste en el derecho de preferencia que tiene una persona para adquirir una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante el abono a éste del precio pagado y de los gastos del contrato que se le pudieron ocasionar”. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Los Bienes; Los Derechos Reales, Madrid, 1993, T. II, pág. 465. El retracto puede ser convencional o legal. *Ibíd.*

El convencional consiste en un acuerdo añadido al contrato de compraventa, “mediante el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa que es objeto de compraventa, previo el reembolso al comprador del precio pagado por éste, más los gastos del contrato y los otros que procedan”. J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 465-466; 31 L.P.R.A. sec. 3901. En lo que nos concierne, el retracto legal consiste “en el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere una cosa por contrato o dación en pago”. J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 466; 31 L.P.R.A. sec. 3921. Existen varios tipos de retractos legales, entre ellos el retracto de crédito litigioso.

El retracto de crédito litigioso se rige por lo dispuesto en el Artículo 1425 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3950, que establece lo siguiente:

[v]endiéndose 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. (Énfasis suplido).

Esta disposición legal constituye una restricción a la cesión de créditos denominados litigiosos, ya que el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que este realmente pagó, más los intereses y costas. Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 D.P.R. 707, 726 (1993). El retracto del crédito litigioso surgió con el propósito de atender un problema en específico: la adquisición por compradores profesionales de pleitos sobre créditos mal garantizados, a precios bajísimos, con el fin de generar grandes ganancias, hostigando y persiguiendo a los deudores. J. Trías Monge, El envejecimiento de los códigos: El caso del retracto de crédito litigioso, 64 Rev. Jur. U.P.R. 449, 450 (1995).

Sin embargo, para que un deudor pueda ejercer este tipo de retracto, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) un negocio dispositivo realizado por el acreedor; (2) el carácter litigioso del crédito, y (3) el oportuno ejercicio de la acción sin que haya transcurrido el plazo legal de 9 días desde la reclamación de pago por parte del cesionario. G. García Cantero, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales,

Dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart, 2da ed., Madrid, Ed. Edersa, 1991, T. XIX, pág. 757.

Respecto al segundo requisito, un crédito se considera litigioso "desde que se contesta la demanda relativa al mismo[, es decir, n]o basta la interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito". Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra, pág. 726. Particularmente, se entiende como litigioso

aquel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, o sea, aquél que está en duda se disputa, aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se reputa litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme. (Citas omitidas). *Ibíd.*

En cuanto al momento desde el que transcurren los 9 días para ejercer el derecho de retracto, el Código Civil dispone que el término corre desde que el cesionario reclama el pago al deudor. (Énfasis suplido). 31 L.P.R.A. sec. 3950. Conforme la jurisprudencia, **este término es uno de caducidad, "es decir, fatal, improrrogable e ininterrumpible"**. (Énfasis suplido). Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra, pág. 727.

Sobre este particular, Manresa ha señalado que:

el Código habla sólo de la reclamación del cesionario sin especificar si ésta ha de ser judicial o extrajudicial, de donde deducimos que **sea cual fuere la forma en que el cesionario reclame el pago del crédito, a partir del momento en que tal haga se ha de contar el plazo.** Si la reclamación es extrajudicial, será éste un hecho que será menester demostrar y estará sujeto a la doctrina general de la prueba. Si la reclamación fuese judicial, las condiciones de autenticidad que revisten estas actuaciones quitarán motivo a toda disputa. **Por reclamación judicial entendemos el mero hecho de personarse el cesionario en el**

litigio pendiente, solicitando que se tenga por parte legítima con tal carácter para continuar el pleito comenzado. (Énfasis suplido). J. M. Manresa y otros, Comentarios al Código Civil Español, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, Tomo X, Vol. I, pág. 596.

De acuerdo a lo anterior, la reclamación del pago de la deuda por parte del cesionario se puede realizar tanto judicial como extrajudicialmente, pero, independientemente del método utilizado, dicha fecha marca el comienzo de los 9 días que dispone el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, para que el deudor ejerza el derecho a retracto.

Por último, cabe señalar que el Tribunal Supremo ha dispuesto que “[c]arece de mérito la defensa de que por falta de fijarse precio a la cesión, [... el deudor] no pudo ejercer el derecho de retracto de [crédito litigioso], de acuerdo con el Art[ículo] 1425 del Código Civil”. (Énfasis suplido). Pereira v. I.B.E.C., 95 D.P.R. 28, 67 (1967). En ese sentido, dicho Foro sostuvo que:

tal derecho caducó al no ejercitarlo mediante moción al efecto, dentro del término de nueve días fijado por la referida disposición. En dicha moción podían haber solicitado se les informase el precio de las cesiones e indicar su propósito de pagar dicho precio previa [...] comprobación. (Énfasis suplido). *Ibíd.*

III.

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar el error señalado en el recurso de *certiorari*.

Bautista adujo que el TPI incidió al disponer “[c]omo se pide” a la solicitud de los recurridos, en cuanto a que dicha parte debía notificar el precio pagado por la compra del crédito en controversia. Esto, tras alegar la improcedencia de la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso. En ese sentido, señaló que tal doctrina era inaplicable a casos como el presente,

en los que ha mediado la intervención de una agencia reguladora en la transferencia de créditos, ya que esto contravendría las funciones delegadas por el Congreso al FDIC.

Los recurridos, por su parte, plantearon que la doctrina prevaleciente en nuestro ordenamiento reconoce que los deudores pueden levantar defensas de leyes estatales, incluyendo el retracto de crédito litigioso, contra cualquier tenedor de un crédito cedido por el FDIC, cuando ello no estuviera expresamente prohibido por ley. Así las cosas, concluyeron que este Foro debía denegar la expedición del recurso y devolver el caso al foro de primera instancia.

Al evaluar el expediente, concluimos que el TPI erró al ordenar a Bautista a notificar el precio pagado por la cesión del crédito en controversia. Esto, debido a que los recurridos no ejercieron oportunamente el derecho de retracto, por las razones que a continuación exponemos.

Conforme al derecho aplicable antes citado, un deudor podrá ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso para extinguir un crédito cedido, reembolsando al cesionario el precio pagado, más las costas e intereses en un término de 9 días, desde que el cesionario le reclame el pago.

En primer lugar, debemos hacer constar que la reclamación de pago por parte del cesionario, Bautista, fue una judicial. En este caso, el cesionario se personó en el litigio pendiente el 14 de abril de 2015, y solicitó la sustitución, para que se le tuviera como parte legítima para continuar el pleito, el 17 de abril de 2015. En consecuencia, mediante las referidas mociones, Bautista le expresó a los recurridos sobre la sindicatura ejercida por el FDIC respecto a Doral Recovery y la posterior venta del crédito a dicha parte. En conclusión, los

recurridos advinieron en conocimiento de que Bautista era su nuevo acreedor mediante la moción informativa de la parte peticionaria de 14 de abril de 2015, la cual alegaron les fue notificada el 22 de abril de ese mismo año.

Sin embargo, el 1 de mayo de 2015 los recurridos le solicitaron al TPI que ordenara a Bautista a informar la cuantía por la cual había adquirido el crédito. De un estudio de dicha moción surge que los recurridos no ejercieron el derecho de retracto, sino que meramente solicitaron que el TPI emitiera una orden dirigida a Bautista para que les informara el monto de la cesión, para estos entonces decidir si ejercían o no el derecho al retracto de crédito litigioso. Tal contención fue reafirmada mediante moción de 27 de mayo de 2015.

Conforme ha resuelto el Tribunal Supremo, el desconocimiento del precio de la cesión no es una defensa ni un impedimento para que el deudor no reclame el derecho de retracto a tiempo. Siendo el término dispuesto por el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, uno de caducidad, por lo tanto, improrrogable, los recurridos debieron ejercer el derecho de retracto a los 9 días desde que el cesionario les reclamó el pago del crédito. Los recurridos no podían cobijarse en el pretexto de conocer la cuantía de la cesión del crédito para aplazar dicho término, ya que en nuestro ordenamiento el hecho de que no se fije el precio de la cesión no significa que no se pueda ejercer el derecho de retracto. En conclusión, el derecho dispuesto en el Artículo 1425, *supra*, caduca al no presentarse una moción al respecto dentro de los 9 días siguientes a que el cesionario reclame el pago.

El término de caducidad de 9 días que dispone el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, para que el deudor-demandado

reclamara el retracto del crédito litigioso comenzó a transcurrir el 14 de abril de 2015; fecha en que Bautista informó sobre la cesión, ya que desde ese momento reclamó el pago a los recurridos. Incluso, aun tomando en consideración fechas más favorables como punto de partida para el cómputo del término para ejercer el derecho de retracto, como lo sería contar los 9 días desde que la peticionaria solicitó la sustitución o cuando el TPI declaró ha lugar tal moción y/o la notificó, de todas formas llegamos a la misma conclusión: que los recurridos no ejercieron el derecho de retracto del crédito litigioso oportunamente.²

Debido a que los deudores no ejercieron a tiempo la solicitud de retracto de crédito litigioso, no cabe hablar de la procedencia de una orden para que Bautista provea la información sobre el precio pagado por el crédito ni la aplicación del derecho a retracto de crédito litigioso en casos en que una agencia reguladora, como el FDIC, haya intervenido en la transferencia del crédito.

Por último, hacemos constar que independientemente de que el TPI reconsidere su determinación en cuanto a la sustitución de Bautista como parte demandante, ello no incide sobre lo resuelto en la presente sentencia, en cuanto a que la peticionaria no tiene que informar el monto por el cual adquirió el crédito de los recurridos de parte del FDIC.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la Orden emitida por el Tribunal de

² Contrario a lo alegado por la parte recurrida ni el Artículo 1425, *supra*, ni las Reglas de Procedimiento Civil condicionan el momento en que comienza a decursar el término para ejercer el retracto, a que el tribunal autorice la cesión del crédito o la sustitución de las partes. Como vimos, las únicas condiciones son que se haya contestado la demanda por el deudor y que éste reclame el retracto dentro del término de 9 días, contados a partir de que el cesionario reclame su crédito.

Primera Instancia el 1 de junio de 2015. En consecuencia, se devuelve el caso al foro recurrido para la continuación de los procedimientos.

El Juez Steidel Figueroa concurre sin opinión escrita.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones