

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

ARLENE PÉREZ
RAMÍREZ; CARLOS
IVÁN TORO PÉREZ
Apelados

v.

RUSHMORE LOAN
MANAGEMENT
SERVICES, LLC;
ROOSEVELT CAYMAN
ASSETS, CO.;
DEMANDADOS ABC
Apelantes

KLAN201501689

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala de
San Juan

Civil Núm.
SJ2015CV00011
(907)

Sobre: SOLICITUD DE
INJUNCTION
PRELIMINAR,
INJUNCTION
PERMANENTE

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 29 de febrero de 2016.

Rushmore Loan Management Services, LLC, [en adelante, "Rushmore"] nos presenta un recurso de apelación en el que solicita que revoquemos la sentencia que emitió y notificó el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [en adelante, "TPI"] el 10 de septiembre de 2015. En esta, se le ordenó a la parte apelante que proveyera a los demandantes, aquí apelados, toda la información referente a la transferencia de cierto pagaré hipotecario y, además, se le impuso el pago de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, **REVOCAMOS** la sentencia apelada.

-I-

Como parte de los trámites para la compra de una propiedad residencial, la señora Arlene Pérez Ramírez y el

señor Carlos I. Toro Pérez [en adelante, "los apelados"], suscribieron mediante escritura pública del 11 de octubre de 2001 un pagaré hipotecario con Doral Bank en el que se comprometieron a satisfacer la suma de \$144,000 por concepto de principal a razón de un 7.5% de interés anual. Eventualmente Doral Bank vendió a Roosevelt Cayman Assets Company [en adelante, "Roosevelt"] una cartera de préstamos entre los que se encontraba el de los apelados. Doral Bank cursó una carta a los apelados informándoles de dicha transacción e indicándoles que a partir del 1 de noviembre de 2014 debían tramitar todo pago mediante Rushmore, quien sería el administrador del préstamo hipotecario.

Los apelados intentaron en varias ocasiones que Doral Bank les brindara cierta información concerniente a la transferencia de su préstamo, en específico, la suma que pagó Roosevelt para adquirirlo. Sin embargo, sus esfuerzos resultaron infructuosos. Ante el incumplimiento de varios pagos mensuales, el 30 de diciembre de 2014 Rushmore cursó una comunicación por escrito a los apelados para informarles sobre monto de la deuda y le confirió un plazo para satisfacerlo. En esta también les advirtió sobre su intención de comenzar un proceso de ejecución de hipoteca en la eventualidad que no cumplieran con el pago correspondiente. Los apelados no realizaron el pago de lo debido y continuaron incumpliendo con otras mensualidades. A pesar que Rushmore realizó gestiones de cobro adicionales, nunca instó un pleito de

cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los apelados.¹

El 22 de enero de 2015 los apelados presentaron ante el TPI una demanda de interdicto preliminar y permanente en contra de Doral Bank y Rushmore, que luego enmendaron para incluir a Roosevelt. En síntesis, alegaron que debido a que su pagaré hipotecario fue transferido a Roosevelt, se les debía permitir acceso a la información solicitada, es decir, al valor por el cual el pagaré fue negociado y traspasado. Argumentaron que de esta forma contarían con todos los elementos necesarios para poder ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso. El 19 de febrero de 2015, se celebró una primera vista de interdicto preliminar y permanente. En esta, los apelados expresaron su interés en desistir de la reclamación en contra de Doral Bank, por lo que ese mismo día el TPI dictó sentencia parcial de desistimiento. En atención a las mociones de desestimación que presentaron Rushmore y Roosevelt, el TPI determinó ambas Sin Lugar.

El 16 de julio de 2015 se efectuó la vista en su fondo. Desfilada la prueba, el Tribunal exhortó a las partes a reunirse e intentar llegar a un acuerdo sobre el requerimiento de la información en pugna. Como las partes no pudieron ponerse de acuerdo, la vista en su fondo continuó el 4 de agosto de 2015. Durante la vista, el TPI inquirió al testigo que presentó Rushmore sobre la información procurada y este respondió que no tendría problemas en proveerla ante una Orden Judicial que así lo disponga.

¹ Según surge del *Estado de Cuenta del 12 de marzo de 2015*, para esa fecha los apelados habían acumulado un total de 5 mensualidades sin pagar. Véase Apéndice XIV de la Apelación, págs. 78-80.

El 10 de septiembre de 2015 el TPI dictó la sentencia objeto de esta apelación. En cuanto al pagaré en controversia, dispuso lo siguiente:

Por otro lado, a los efectos del caso de marras, el pagaré hipotecario que fuese cedido al demandado por el ya desaparecido Doral Bank de Puerto Rico y del cual nunca proveyó aquella información solicitada en lo concerniente al valor por el cual este pagaré fuera negociado y cedido es de entenderse que el crédito objeto de este caso es un crédito litigioso sujeto a retracto [...]²

Amparado en que el pagaré equivale a un crédito en litigio sujeto a retracto y que la información requerida era de fácil e inmediata obtención, el TPI concluyó que los demandados venían obligados a informar acerca de la naturaleza de la negociación y traspaso del pagaré. Así, decretó la procedencia de la demanda y ordenó a los apelantes que revelaran toda la información relacionada a la transferencia del pagaré hipotecario de los apelados. Ello, no sin antes imponerles a los apelantes el pago de honorarios de abogado ante la presunta temeridad en que incurrieron al negarse a proveer la información que se les solicitó y, en consecuencia, haber retrasado los procesos. El TPI reafirmó su decisión ante una solicitud de reconsideración.

Inconforme, Rushmore acude ante nos mediante el presente recurso de apelación. Plantea que el TPI incurrió en los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE NOS ENCONTRAMOS ANTE LA FIGURA DEL CRÉDITO LITIGIOSO Y OPERA EL DERECHO A RETRACTO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA DEMANDA Y EXPEDIR EL INJUNCTION PERMANENTE.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA EN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES POR CONDUCTA TEMERARIA

² Sentencia del 10 de septiembre de 2015, Apéndice XXXVIII de la Apelación, pág. 175.

DESPLEGADA POR LA PARTE CODEMANDADA-APELANTE, RUSHMORE, EN EL TRÁMITE DEL LITIGIO AL NEGARSE A OFRECER INFORMACIÓN REFERENTE A LA TRANSFERENCIA DEL PAGARÉ.

Con el beneficio de los escritos presentados por las partes, procedemos a resolver.

-II-

Derecho Aplicable

-A-

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 Entre los tipos de retracto reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra el de crédito litigioso. Se considera 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 y 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 gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme.

Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 726 (1993).

El retracto de crédito litigioso está regulado por el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone 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.

31 LPRA sec. 3950. El recién citado artículo le confiere facultad al deudor para extinguir la acreencia adquirida por un cesionario tras el inicio de un pleito judicial. No obstante, obsérvese que este condiciona el carácter litigioso del crédito a que se conteste la demanda y establece el plazo de caducidad de nueve (9) días para que el deudor pueda ejercer su derecho.

Podemos precisar entonces que para que un deudor pueda ejercer el retracto de un crédito litigioso 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.

En consideración de la normativa expuesta, resolvemos.

-III-

Son tres los señalamientos de error que nos presenta Rushmore. En el primero de estos, indica que el TPI incidió al concluir que el pagaré hipotecario aquí envuelto comprendía un "crédito litigioso" sujeto a retracto. Por otro lado, cuestiona en su segundo señalamiento de error la procedencia del interdicto permanente que decretó el foro apelado. En su tercer y último señalamiento de error se manifiesta en contra de la temeridad

que le imputó el TPI para obligarles a satisfacer los honorarios de los abogados de los demandantes. Atenderemos estos señalamientos de error en conjunto.

-A-

Como indicamos, el pleito inició con la interposición de una solicitud de interdicto preliminar y permanente para que el TPI le ordenara a los apelantes que produjeran toda la información concerniente a la transferencia del pagaré hipotecario en cuestión, con particular atención a la cifra por la cual Roosevelt adquirió el pagaré de manos de Doral Bank. Celebrada la vista en su fondo, el TPI resolvió que dicho pagaré equivale a un "crédito litigioso" sujeto a retracto. Amparado en la aplicabilidad de la doctrina del retracto de crédito litigioso a los hechos, el TPI declaró Con Lugar la demanda y expidió el interdicto permanente solicitado para ordenarles a los apelantes que suministraran la información requerida.

Los apelantes indican que la doctrina recién aludida es inaplicable a los hechos de este caso. En cuanto al interdicto expedido, sostienen que no concurren los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento jurídico para su procedencia. A razón de ello, concluyen que la determinación del tribunal de instancia no se sostiene en derecho. Tras un análisis cuidadoso del extremo en controversia ante la totalidad del expediente y el derecho prevaleciente, coincidimos con la parte apelante.

Tal como surge del derecho que antecede, para que un crédito pueda ser considerado "litigioso" es esencial que a la fecha de la venta o cesión del crédito exista un trámite judicial pendiente que grave sobre la existencia misma del crédito. Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra. Se le reconocerá como tal desde el instante en que se conteste la demanda. Artículo

1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. La prueba que obra en el expediente revela que en el momento en que Doral Bank traspasó el pagaré hipotecario a Roosevelt, no había asunto alguno pendiente ante los tribunales ni en otro foro que lo involucrara. Tampoco lo hubo cuando los apelados presentaron su demanda ante el TPI pues, a pesar de las advertencias de los apelantes, estos nunca instaron pleito alguno de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los apelados. Sobre este asunto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso en Cámara Insular etc. v. Anadón, 83 DPR 374, 386 (1961), que el traspaso de un pagaré no equivale a la cesión de un crédito litigioso cuando no se ha iniciado algún pleito en relación a este o, iniciado el pleito, no se ha contestado la demanda.

Lo cierto es que no se ha demostrado que existía una contienda judicial sobre la existencia del crédito aquí envuelto mientras se efectuó su traspaso. El propio TPI así lo reconoce cuando indica en su sentencia que “[a]l momento en que los demandantes solicitaron la información acerca de la transferencia del pagaré hipotecario, el crédito aún no se encontraba siendo objeto de un litigio.”³ Dicho esto, evidentemente el caso carece de un elemento procesal indispensable para que, conforme al artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, el crédito en cuestión pueda ser considerado como “litigioso” y se active un derecho a retracto sobre este. Ante estas circunstancias, los apelados no podían reclamar un derecho de retracto sobre crédito litigioso porque no había tal litigio. El interdicto permanente que el TPI expidió

³ *Íd.*, en la pág. 181.

para ordenarles a los apelantes que revelaran toda información referente a la transferencia del pagaré se fundamentó en la premisa de que existía un derecho al retracto de crédito litigioso que cobijaba a los apelados. Descartada la aplicabilidad del retracto ante la inexistencia de un crédito litigioso, carece de fundamentos el remedio interdictal conferido y, por ende, la orden para que se produzca la información procurada. Toda vez que los apelados no están obligados a revelar dicha información, incidió el TPI al disponer lo contrario.

Debemos destacar que la prueba que obra en el expediente avala que a los apelados se le informó sobre la transferencia del pagaré hipotecario; que a raíz de esta el nuevo acreedor pasó a ser Roosevelt; y que debía realizar los pagos mensuales a través de Rushmore.⁴ Además, mensualmente se le informó sobre los balances adeudados y el término que tenían para satisfacerlos.⁵ Ello evidencia que a los apelados no se les privó de toda información referente a la transferencia del pagaré hipotecario, sino más bien del valor por el cual Roosevelt lo adquirió. Puesto que no procede el retracto de crédito litigioso, los apelantes no están obligados a revelar este dato, el cual concierne a un trámite de negocios legítimo.

⁴ Véase *Notice of Sale of Ownership of Mortgage Loan*, Apéndice II de la Apelación, págs. 4-6; y *Aviso de cesión, venta o transferencia de servicio*, Apéndice VII de la Apelación, págs. 39-60. Del expediente no surge prueba en contrario.

⁵ Véase los *Estados de Cuenta Mensual* que constan en los Apéndices VIII, IX, XI, XIII y XIV de la Apelación, págs. 61-66; 70-72; 75-80. Resaltamos que según surge de la *Minuta de la vista del 15 de julio de 2015*, Apéndice XXXIII de la Apelación, págs. 126-127, estos estados de cuentas fueron estipulados por las partes.

-B-

Por último, debemos examinar si erró el TPI a los apelantes al pago de honorarios de abogado. La regla 44.1(d) de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, permite a los tribunales a imponer el pago de honorarios de abogado “[e]n caso [de] que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad”. Se ha dicho que esta conducta se caracteriza por:

una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y administración de la justicia. También sujeta al litigante inocente a las ordalías del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con el gravamen a veces exorbitante para su peculio. [...].

Fernández v. San Juan Cement Co. Inc., 118 DPR 713, 718 (1987).

El TPI determinó que la negativa de los apelantes en proveer la información de interés para los apelados dilató innecesariamente los procesos y ello ameritaba la imposición de honorarios de abogados por temeridad. Según quedó demostrado, en estricto derecho los apelantes no estaban obligados a revelar el valor por el cual Doral Bank traspasó el referido pagaré hipotecario a Roosevelt, que, como es evidente, era la información que promovió la demanda que originó este pleito. La negativa de una parte en proveer una información que no venían obligados a revelar no comprende el tipo de conducta que ha de ser considerada como temeraria. Del expediente tampoco surgen razones que sustenten la imposición de los honorarios de abogados. Por tanto, no procede la imposición de estos en contra de los apelantes.

-IV-

Por todo lo anterior, **REVOCAMOS** la sentencia apelada.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones