

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2017-041

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Recurrida

v.

DAVID SANTIAGO
MARTÍNEZ, DIANA ORTIZ
BORGES Y LA SOCIEDAD DE
BIENES GANACIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Peticionarios

KLCE201700273

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de San Juan

Caso Núm.:
K CD2012-2254

Sobre:
Cobro de dinero y
ejecución de
hipoteca

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Rodríguez Casillas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de mayo de 2017.

Comparecen los Sres. David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (peticionarios), y solicitan que revoquemos una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), el 13 de enero de 2017. Mediante la misma, el TPI denegó una moción sobre retracto de crédito litigioso presentada por los peticionarios.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I

El presente caso tiene su origen en una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada originalmente por CitiMortgage, Inc. (CitiMortgage), el 18 de septiembre de 2012, contra los peticionarios, por la suma principal de \$1,220,000.00, más intereses, cargos por demora, costas y honorarios de abogado.

Tras varios incidentes procesales que no es necesario pormenorizar para disponer de la controversia ante nuestra consideración, el 10 de febrero de 2015 los peticionarios contestaron la demanda. En síntesis, negaron las alegaciones de la demanda y presentaron defensas afirmativas.

El 11 de marzo de 2016, los peticionarios presentaron una *Moción en solicitud de información para ejercer el retracto de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*. Indicaron, que se habían enterado extraoficialmente de que CitiMortgage había cedido o planificaba ceder su interés en el préstamo hipotecario. Solicitaron al TPI, que ordenara a CitiMortgage divulgar los pormenores de la cesión para poder ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso.

El 17 de marzo de 2016, el TPI emitió una Orden denegando la referida moción por prematura, pues CitiMortgage aún no había solicitado la sustitución de parte. El 5 de mayo de 2016, CitiMortgage pidió autorización para que DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ), le sustituyera en el pleito debido a que adquirió el pagaré objeto de este pleito en el curso ordinario de los negocios.

Mediante Orden de 10 de mayo de 2016, notificada el siguiente día 13, el TPI autorizó la sustitución de CitiMortgage por DLJ como parte demandante y le dio a éstos 15 días para expresarse en cuanto a la solicitud de retracto de crédito litigioso presentada por los peticionarios el 11 de marzo de 2016.

El 16 de mayo de 2016, los peticionarios presentaron una *Moción informativa y en solicitud de información para ejercer el retracto de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*. Alegaron, que el término para ejercer el retracto de crédito litigioso se activa cuando el cesionario informa la fecha y el precio de la transacción. Por ello, solicitaron la referida información para poder ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso.

El 19 de julio de 2016, DLJ presentó una *Moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto del crédito litigioso*. Expuso, que la reclamación de los peticionarios para ejercer el retracto del crédito litigioso no fue oportuna, por haberse presentado fuera del término de caducidad de 9 días que establece el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico. Señaló, que el término para ejercer el retracto comenzó a contar el 11 de abril de 2016, cuando el cesionario les envió una carta a los peticionarios titulada “Validation of Debt Notice” requiriéndole el pago de la deuda, y no fue hasta el 16 de mayo de 2016 que los peticionarios informaron su intención de ejercer el retracto.¹

El 2 de septiembre de 2016, los peticionarios presentaron una *Réplica a moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto de crédito litigioso*. Alegaron, que la solicitud del derecho al retracto del crédito litigioso se ejerció dentro del término; que nunca recibieron la alegada notificación extrajudicial del 11 de abril de 2016; y que DLJ no demostró al TPI mediante prueba fehaciente la adquisición de las notas hipotecarias que origina el presente pleito.

Posteriormente, los peticionarios presentaron una *Moción suplementaria en apoyo del ejercicio del retracto de crédito litigioso*. Insistieron, que anunciaron su derecho a ejercer el retracto de crédito litigioso dentro del término y antes que CitiMortgage informara la cesión, y que nunca recibieron la notificación extrajudicial de 11 de abril de 2016. En apoyo a sus argumentos, anejaron varios documentos, entre ellos: 1) una declaración jurada suscrita por los peticionarios en la que acreditaron que nunca recibieron la reclamación extrajudicial que alegadamente envió

¹ Además, DLJ alegó que el crédito no es litigioso porque los peticionarios no controvertieron la existencia o validez del mismo; no existe un precio fijo o determinable que les permita a los peticionarios extinguir su deuda mediante saldo del importe de la cesión; y el retracto no aplica a la transacción en el caso de autos por operación del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales.

Select Portfolio Servicing, Inc. (SPS), mediante la cual exigió a nombre de DLJ, el pago total de la deuda; y 2) copia de un emplazamiento realizado a los peticionarios en otro caso y a una dirección distinta.²

El 6 de diciembre de 2016, DLJ presentó una *Réplica a la moción suplementaria sobre el retracto del crédito litigioso*. Sostuvo, nuevamente, que el derecho de retracto litigioso no nace sino hasta que el nuevo acreedor haya reclamado el pago de la deuda, lo que en este caso ocurrió el 11 de abril de 2016, mediante reclamación de pago extrajudicial. Además, afirmó que dicha carta fue enviada a la dirección que obra en el expediente del préstamo y que la misma no fue devuelta.

El 29 de diciembre de 2016, los peticionarios presentaron una *Dúplica a réplica a moción suplementaria en apoyo del ejercicio del retracto de crédito litigioso*. Alegaron, que DLJ no presentó prueba alguna para demostrar que la dirección postal que obra en el expediente del préstamo es la dirección que surge de la referida carta. Tampoco presentó prueba del envío, ni del recibo de la carta. Arguyeron, además, que dicha carta es inadmisibile en evidencia, pues la misma no había sido debidamente autenticada, conforme dispone la Regla 805 de Evidencia. Finalmente, insistieron en que no tuvieron conocimiento de la notificación de la transferencia del crédito litigioso, pues conocieron por vez primera la identidad del cesionario el 10 de mayo de 2016, cuando recibieron copia de la *Moción informativa de sustitución de parte*.

² Dicho emplazamiento disponía, en lo pertinente:

A. DIANA ORTIZ BORGES, personalmente y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta con DAVID SANTIAGO MARTINEZ, 1311 Ave. Américo Miranda, San Juan, PR 00911-2118; Tel. (787)525-3946, o sea, la parte demandada.

El emplazamiento se diligenció “[m]ediante entrega personal a la parte demandada en la siguiente dirección física:

600 Ave. Fernández Juncos, GC-14, Condominio Golden Triangle,
San Juan, P.R.

Así las cosas, el 13 de enero de 2017, el TPI emitió la Resolución recurrida mediante la cual denegó la moción sobre retracto de crédito litigioso presentada por los peticionarios. El TPI razonó que DLJ reclamó el pago de su acreencia extrajudicialmente el 11 de abril de 2016 y, por tanto, el derecho de retracto del crédito litigioso de los peticionarios caducó al no ejercitarlo dentro del término de 9 días que establece el Código Civil.

Inconformes, el 17 de febrero de 2017, los peticionarios presentaron una Petición de *Certiorari* ante este Tribunal. Señalan los siguientes errores:

1. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE LOS DEMANDADOS-RECURRENTES EJERCIERON TARDÍAMENTE SU DERECHO AL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPONE EL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, 31 L.P.R.A. SEC. 3950.
2. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL TOMAR EN CUENTA EVIDENCIA INADMISIBLE AL EMITIR LA RESOLUCIÓN RECURRIDA.
3. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA SUSTITUCIÓN DE PARTE DE CITIMORTGAGE, INC. A DLJ MORTGAGE, INC. EN VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 1416 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, 31 L.P.R.A. SEC. 3941.

También, ese mismo día, los peticionarios presentaron una *Moción de relevo de orden al amparo de la regla 49.2 de las de procedimiento civil*. El 3 de abril de 2017, el TPI denegó la referida moción. Oportunamente, los peticionarios solicitaron reconsideración, la que fue denegada el 10 de abril de 2017.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

II

A.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir

un error de derecho cometido por un tribunal inferior.³ Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera.⁴

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. A esos efectos dispone:

“El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- 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”.⁵

B.

El Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3950, dispone lo siguiente:

³ *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999).

⁴ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

“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”.

Esta disposición legal faculta al deudor a extinguir el crédito litigioso mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente pagó con los intereses y costas. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). Su fin es impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, los cuales son comprados a bajo precio para así obtener una ganancia sustancial al cobrarlos íntegramente del deudor. *Id.* Véase, J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1982, Tomo II, Vol. II, pág. 238.

Para que el deudor pueda ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso tienen que concurrir las siguientes condiciones: 1) una transferencia a título oneroso del crédito que permita la sustitución de acreedores con el propósito de perseguir al deudor; y 2) el pago de un precio fijo. El segundo requisito se refiere a que se reintegre al cesionario el precio que pagó al momento de adquirir el crédito, no un precio a ser determinado en el futuro. J. Trías Monge, *El envejecimiento de los códigos: El caso del retracto de crédito litigioso*, 64 Rev. Jur. U.P.R. 449, 453 (1995).

Según establece el citado Artículo 1425, el crédito es litigioso desde que se contesta la demanda relativa al mismo. “No 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. Sobre este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) ha resuelto que 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 repute litigioso, el 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”. *Id.*; *Martínez Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951). Véase, además, J. M. Manresa y otros, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, Tomo X, Vol. I, págs. 592-593.

El plazo para que el deudor ejercite el retracto del crédito litigioso es de 9 días contados desde que el cesionario le reclame el pago. Este término es de caducidad, es decir, fatal e improrrogable. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, pág. 727; *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 67 (1967). Sobre este particular, José María Manresa comenta lo siguiente:

“...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). Manresa y otros, *op. cit.*, pág. 596.

Según 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.

III

Luego de revisar el expediente ante nuestra consideración, concluimos que la Resolución recurrida es correcta en derecho, por lo cual no intervendremos con la misma. Veamos.

En primer lugar, surge del expediente que el 11 de abril de 2016, SPS cursó una carta a los peticionarios a la siguiente dirección:

Urb Montehiedra 23
Calle Bien Te Veo
San Juan PR 00926⁶

En esta carta también se les hizo saber a los peticionarios, lo siguiente:

“[...] the servicing of your mortgage loan was transferred to Select Portfolio Servicing, Inc. (SPS) effective 04/01/2016. As the servicer for your mortgage loan, SPS is collecting the debt on behalf of DLJ Mortgage Capital, Inc., the investor who currently owns your mortgage loan. SPS is responsible for sending your monthly mortgage statements, accepting your monthly mortgage payments, collecting any amount due caused by your default under the terms of your Note and Mortgage and generally administering the terms of your mortgage loan.

As of April 11, 2016, our records show that the amount of debt you owe is \$1,404,085.29 [...]”.⁷

A la fecha de emitida la referida carta, CitiMortgage ya había presentado la Demanda contra los peticionarios, quienes la habían contestado. Además, surge claramente que la carta en cuestión notificó a los peticionarios que: 1) el préstamo hipotecario había sido adquirido por DLJ; 2) el “servicer” o administrador autorizado era SPS, efectivo el 1 de abril de 2016; y 3) en adelante todos los pagos deberían ser hechos a favor de SPS. Así pues, DLJ adquirió un crédito litigioso y la carta del 11 de abril de 2016, constituye una reclamación extrajudicial para reclamar su crédito.

En segundo lugar, cuando la reclamación del cesionario es extrajudicial nuestro ordenamiento jurídico no subordina el

⁶ Véase carta titulada “Validation of Debt Notice” que acompañó la *Moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto del crédito litigioso*, pág. 40 del Apéndice de los peticionarios.

⁷ *Id.*

cómputo del término para reclamar el retracto de crédito litigioso al cumplimiento de requisitos procesales que emanan del pleito de cobro de dinero que se hubiera iniciado. Bajo este supuesto de hecho, el plazo de 9 días para reclamar el crédito litigioso comienza a contar desde que se hizo la reclamación extrajudicial.⁸ Es decir, en el caso ante nos, desde el 11 de abril de 2016. Por tal razón, la sustitución formal de CitiMortgage por DLJ no afectaba el término de caducidad del Artículo 1425 del Código Civil, *supra*. El conteo para ejercitar el derecho de retracto se inició desde que se hizo la reclamación extrajudicial.

En tercer lugar, distinto a lo planteado por los peticionarios, no es expresamente necesario que la notificación de la cesión se haga mediante correo certificado. Basta con realizar el acto por correo ordinario. DLJ sostuvo que para el 11 de abril de 2016 envió la notificación de la cesión a los peticionarios mediante carta a la dirección que surge en el expediente del préstamo, la cual coincide con la propiedad de los peticionarios.

Nótese, además, que la dirección a la que los peticionarios fueron notificados era incontrovertiblemente la de éstos.

La Regla 304 (23) de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 304 (23), establece una presunción de que “[u]na carta dirigida y cursada por correo debidamente, fue recibida en su oportunidad”. Para derrotar esa presunción se necesitan más que alegaciones. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, 182 DPR 411, 429-430 (2011). Es decir, establecido el hecho básico de que la carta fue enviada, “corresponde a la otra parte presentar prueba suficiente para persuadir al juzgador de la inexistencia del hecho presumido de que las cartas llegaron a su destino”. *Id.*, pág. 429-430. Véase,

⁸ Véase, Manresa y otros, *op. cit.*, pág. 596. (“El Código Civil 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 se reclame el pago del crédito, a partir del momento en que tal haga se ha de contar el plazo”).

además, *Díaz de Diana v. A.J.A.S. Ins. Co.*, 110 DPR 471, 478 (1980). En tal caso, “la prueba presentada para derrotar la presunción debe ser de tal calidad que persuada al juzgador de la inexistencia del hecho presumido”. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, *supra*, pág. 430.

En este caso, los peticionarios refutaron el hecho de que la carta llegó a su destino por medio de una declaración jurada que éstos suscribieron, y copia de un emplazamiento realizado a los peticionarios en otro caso, y a una dirección distinta. Ante dicho escenario, “le corresponde al juzgador de los hechos, en su sana discreción, aquilatar la prueba y hacer una determinación”. *Id.* Al respecto, el TPI concluyó que el 11 de abril de 2016 DLJ, por medio de su administrador o “servicer” SPS, notificó la cesión de la deuda y requirió su pago. Dicho foro tuvo la oportunidad de examinar el expediente del caso y los argumentos de las partes y sobre esa base determinó, en su sano discernimiento, que tal notificación ocurrió el 11 de abril de 2016 mediante la comunicación de SPS.

En vista de lo anterior, concluimos que no incidió el TPI al resolver que la cesión fue realizada el 11 de abril de 2016 a la dirección de los peticionarios y, por tanto, éstos solicitaron el retracto fuera del plazo de 9 días. Los argumentos de los peticionarios resultan improcedentes y no advertimos circunstancia alguna que nos mueva a intervenir con la determinación recurrida. Tampoco está presente algún criterio de los contemplados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos mueva a intervenir con el dictamen recurrido. En consecuencia, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Notifíquese inmediatamente.

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

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