Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

MARYMAR 801 ACQUISITION, LLC Recurridos v. ROBERTO MANUEL CACHO PÉREZ, ILEANA MARGARITA CAMBÓ SAAVEDRA y la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES POR ELLOS COMPUESTA Recurridos **FRANKLIN CREDIT MANAGEMENT CORPORATION** **Interventor Peticionario**	KLCE201801536	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil núm.: K CD2016-0274 (505) Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca bajo la Regla 35.4 de Procedimiento Civil

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, el Juez Rivera Torres y la Jueza Soroeta Kodesh.[1]

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2018.

Comparece ante este tribunal apelativo Franklin Credit Management Corporation (en adelante Franklin Credit o la peticionaria) mediante el recurso de *Certiorari* de epígrafe solicitándonos la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (el TPI) el 15 de agosto de 2018, notificada el 17 del mismo mes y año. La peticionaria acompañó con su recurso una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*.

[1] Debido a la inhibición del Juez Flores García se designa a la Jueza Irene S. Soroeta Kodesh para entender y votar en el recurso de epígrafe. (Orden Administrativa TA-2018-245)

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el auto de *certiorari* solicitado, se revoca la *Resolución* recurrida y dejamos sin efecto la orden de paralización.

I.

El 12 de febrero de 2016 Marymar 801 Acquisition, LLC (en adelante Marymar 801) instó una demanda y estipulación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca bajo la Regla 35.4 de Procedimiento Civil contra los esposos Roberto Manuel Cacho Pérez e Ileana Margarita Cambó Saavedra (en adelante los esposos o el matrimonio Cacho-Cambó). Tras varios trámites procesales, no pertinentes a la controversia ante nuestra consideración, el 22 de febrero de 2016 el TPI dictó una Sentencia acogiendo la estipulación sometida por las partes al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil. Según estipulado se dictó la Sentencia por $1,087,225.35 y se ordenó la venta en pública subasta de las fincas números 43,805; 43,806 y 43,807. Posteriormente, el 11 de marzo de 2016 se dictó una *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* a los efectos de señalar el tipo mínimo de la subasta para cada finca.

El 5 de julio de 2016 Scotiabank de Puerto Rico presentó una *Solicitud Urgente de Intervención y Sometiendo Demanda de Intervención* alegando, entre otros asuntos, tener un crédito de garantía hipotecaria de rango superior al que se pretende ejecutar con la demanda instada por Marymar 801.[2]

Además, el 11 de agosto de 2016 presentó una *Moción de Relevo de Sentencia* alegando ser parte indispensable con un crédito preferente al de Marymar 801. Señaló, además, haber obtenido una sentencia a su favor en el caso Civil núm. KCD2009-0835 en el cual

[2] En la demanda de intervención adujo, varias causas de acción, entre estas las siguientes: (1) nulidad por falta de personalidad jurídica; (2) nulidad por simulación; (3) acción paulina; (4) daños y perjuicios; (5) descorrer el velo corporativo; e (6) interferencia torticera. Véase Apéndice del Recurso, págs. 76 – 87.

se ordenó la venta en pública subasta de una propiedad idéntica a la que se ejecuta en este pleito, esto en referencia a la finca núm. 43,805.[3] El foro de primera instancia declaró *Con Lugar* la solicitud de intervención de Scotiabank. De igual manera el 7 de agosto de 2017 el TPI declaró *Con Lugar* la solicitud de nulidad de sentencia y dejó sin efecto la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* dictada el 11 de marzo de 2016.

En lo aquí pertinente, el 12 de septiembre de 2017 los esposos Cacho-Cambó presentaron una *Solicitud Urgente Relativa a Retracto de Crédito Litigioso y De Desestimación.* En la misma aducen que el 11 de septiembre de 2017 recibieron una comunicación de Franklin Credit Management Corporation (Franklin Credit) notificando que había adquirido el préstamo *objeto de este litigio,* que ostentaba Scotiabank. Dicha moción también se presentó en la misma fecha en el caso KCD2009-0835.

El 22 de diciembre de 2017 el TPI dictó una *Orden* expresando lo siguiente:

> Se le concede a Scotiabank hasta el 12 de enero de 2018 para mostrar al Tribunal por Moción, si aún tiene legitimación activa para continuar reclamando sus alegaciones, y si no lo tiene, explique en detalle fecha exacta de cuándo y cómo perdió legitimación, y exprese si vendió el crédito en controversia a Franklin Credit y detalle los términos de la venta.

El 7 de marzo de 2018 compareció Franklin Credit agente de servicio del sucesor en derecho *Deutsche Bank National Trust Company*, as certificate trustee on behalf of *Bosco Credit II* mediante una *Moción de Reconsideración* en la cual, entre varios asuntos, señaló que aun se encontraba ante la consideración del TPI la solicitud de sustitución de parte presentada por Scotiabank radicada el 4 de enero de 2018, y la determinación sobre la aplicación del retracto de crédito litigioso invocado por los esposos

[3] La referida Sentencia se dictó el 12 de febrero de 2010, notificada el 20 de julio siguiente. La parte demandante fue Scotiabank y los demandados son los mismos que en el caso núm. KCD2016-0274 (objeto de este recurso).

Cacho-Cambó. El 21 de marzo de 2018 estos presentaron una moción reiterando la solicitud de retracto de crédito litigioso.

El 15 de agosto de 2018 el TPI dictó la *Resolución* aquí recurrida en la cual, en apretada síntesis, resolvió que "[l]a parte aquí demandada reclamó su derecho a retracto de crédito litigioso oportunamente y por ello, el crédito aquí en controversia era litigioso al momento de la transferencia del mismo, pues en ese momento existía una controversia viva en torno al mismo".[4] El 27 de agosto de 2018 Franklin Credit solicitó la reconsideración la cual fue declarada *No Ha Lugar*.[5]

Inconforme con la determinación, la peticionaria acude ante este foro apelativo imputándole al foro de primera instancia la comisión de los siguientes errores:

> ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE APLICA LA DOCTRINA DE RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO DEL CRÉDITO DE BOSCH YA QUE LA VALIDEZ DE DICHO CRÉDITO NO ESTÁ EN CONTROVERSIA EN EL PRESENTE CASO Y EL MISMO HABÍA DEJADO DE SER LITIGIOSO POR EXISTIR SENTENCIA FINAL Y FIRME DESDE 2010 EN EL CASO DE COBRO DE SCOTIABANK, CIVIL NÚM. KCD2009-0835.
>
> ERRÓ EL TPI AL HACER CASO OMISO DE LA DETERMINACIÓN SOBRE LA CONTROVERSIA DE RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO HECHA POR LA HONORABLE JUEZ ELISA A. FUMERO EN EL CASO DE COBRO DE SCOTIABANK, CIVIL NÚM. KCD2009-0835.

El 2 de noviembre de 2018 dictamos una *Resolución* declarando *Ha Lugar* la moción en auxilio de jurisdicción, por lo que ordenamos la paralización de los procedimientos. Además, concedimos el término de cinco (5) días para presentar los documentos suplementarios al apéndice. El 8 de noviembre de 2018 la peticionaria presentó una *Moción para Someter Apéndice Suplementario* por lo que nos damos por cumplidos.

El 9 de noviembre de 2018 dictamos una *Resolución* declarando *No Ha Lugar* a la moción de desestimación presentada

---

[4] Véase Apéndice del Recurso, pág. 289.
[5] Véase Resolución del 2 de octubre de 2018, notificada al día siguiente.

por la parte recurrida (los esposos Cacho-Cambó). A su vez, le concedimos un término de cinco (5) días para presentar su posición. El 15 de noviembre de 2018 los esposos Cacho-Cambó y Marymar 801 presentaron *Oposición a Petición de Certiorari,* por lo que nos dimos por cumplidos y perfeccionado el recurso.

II.

Todo recurso de *certiorari* presentado ante nuestra consideración debe ser examinado primeramente al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, que establece el recurso discrecional del *certiorari* como el mecanismo adecuado para solicitar la revisión de las órdenes y las resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. A su vez dicha regla establece cuáles resoluciones u órdenes interlocutorias son revisables, ya que su finalidad es evitar la revisión de aquellas órdenes o resoluciones que demoran el proceso innecesariamente, toda vez que pueden esperar a ser revisadas una vez culminado el mismo, uniendo su revisión al recurso de apelación. *Rivera v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 593-594 (2011). Entre las resoluciones interlocutorias revisables se encuentra aquellas en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

No obstante, aun cuando un asunto esté incluido dentro de las materias que podemos revisar de acuerdo con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, es necesario evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). La precitada Regla 40 establece los siguientes criterios a considerar en este análisis:

> 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**.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede nuestra intervención en el caso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Además, la mera presentación de un recurso de *certiorari* no suspende los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia, salvo orden en contrario emitida por el Tribunal de Apelaciones. Regla 52.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.3; Regla 35 incisos (A)(1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 35 (A)(1) (2012).

A. <u>El retracto de crédito litigioso</u>

La cesión de crédito es un negocio jurídico mediante el cual el acreedor cede o transfiere a otra persona la titularidad del derecho del crédito cedido. *IBEC v. Banco Comercial,* 117 DPR 371, 376 (1986). El acreedor original es el cedente y a quien se le transfiere la titularidad se le conoce como el cesionario. En tal situación, el cesionario sustituye al acreedor original y se convierte en el titular activo de la obligación cedida: "[e]l cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a partir de la

transmisión del crédito." *Íd.*; véase, además, *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 65-66 (1967). La cesión incluye la transferencia de todos los derechos y comprende, además, los accesorios. Artículo 1418, 31 LPRA sec. 3943.

De otra parte, el Artículo 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950, regula el retracto de crédito litigioso del siguiente modo:

> **Vendiéndose** un crédito litigioso, **el deudor tendrá derecho a extinguirlo**, **rembolsando 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.

El motivo de tal derecho reside en la equidad y que el bien de la paz exige que el deudor, extinguiendo el pleito a que el crédito dio lugar, sea preferido al "odioso comprador de litigios". José María Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Reus S.A., Madrid, Tomo X, Vol. I, 1969, a la pág. 590 citando al Tratadista Francés Pothier. El crédito litigioso **puede cederse o venderse**, y como tal, "el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que este realmente pagó, las costas y los intereses." *Consejo de Titulares v. C.R.U.V*, 132 DPR 707, 726 (1993).

Por otra parte, en cuanto al crédito comenta Manresa, *op. cit.*, lo siguiente:

> "La sentencia de 4 de febrero de 1952 dice que para que pueda ser explicado el contenido del artículo 1.535 puede servir la acepción lexicográfica de la palabra crédito, que es derecho que **uno tiene a recibir de otro alguna cosa**, basándose en ello es fácil explicar cómo ha de realizarse lo prevenido en dicho precepto del Código Civil, esto es, que cuando **la persona que ha de recibir la cosa (acreedor) reclama de quien ha de entregarla** (deudor) **mediante interpelación judicial en que ha de decidirse sobre la existencia de la obligación y el *quantum* de su importe**, es decir, que **por ser dudoso ha de resolverse mediante la sentencia** (condición para calificar el crédito de litigioso a que se refiere la jurisprudencia de esta Sala en sus resoluciones de catorce de febrero de mil novecientos tres y ocho de abril de mil novecientos cuatro), y **durante la tramitación del pleito, el acreedor vende su derecho a otra persona**, que se

> **subroga en aquél**, pero no en obligación alguna, **es en este trance cuando el deudor puede utilizar** la especie de retracto que el repetido precepto tiene establecido, pero sin que este privilegio pueda ser utilizado por quien no ostente la cualidad de deudor en la relación jurídica a que se pretende poner fin." [Énfasis Nuestro].

De otra parte, el referido Artículo 1425, *supra*, dispone que el crédito es litigioso desde que se contesta la demanda relativa al mismo, pues "[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.*, 132 DPR 707, 726 (1993). El Tribunal Supremo abundó 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. *Íd.* El plazo para que el deudor ejercite el retracto del crédito litigioso es de nueve (9) días contados desde que el cesionario le reclame el pago. *Íd*, a la pág. 727. Dicho término es de caducidad, improrrogable e ininterrumpible. *Íd.* No es defensa el que por falta de fijarse precio a la cesión, no se pueda ejercer el derecho de retracto de los referidos créditos litigiosos. *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 67 (1967).

III.

En el presente recurso la peticionaria señaló en esencia que erró el TPI al determinar que aplica el retracto de crédito litigioso al crédito aquí en controversia. Como ya indicamos, entre las resoluciones interlocutorias revisables al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, se encuentran aquellas en las cuales es esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable a la

justicia. Por ello, y examinando los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, determinamos expedir el presente recurso. Por estar los errores íntimamente relacionados los discutiremos conjuntamente.

No está en controversia el hecho de que el 6 de marzo de 2009 R-G Premier Bank, quien posteriormente fue sustituido por Scotiabank, instó una demanda de ejecución de hipoteca contra los esposos Cacho-Cambó en el caso núm. KCD2009-0835. Scotiabank obtuvo una sentencia a su favor en el referido caso, la cual se archivó en autos el 20 de julio de 2010. Estando pendiente el proceso de ejecución de la referida sentencia, el 18 de agosto de 2017 el crédito fue vendido o cedido por Scotiabank a Franklin Credit mientras se ventilaba el caso ante nuestra consideración donde a Scotiabank le fue permitido formar parte como interventor. Por lo tanto, en cuanto a este caso el crédito no se considera litigioso, ya que Scotiabank, como acreedor, obtuvo una sentencia a su favor.

Asimismo, Scotiabank al solicitar la intervención no trabó la *litis* con el matrimonio Cacho-Cambó, ya que la intención de esta solicitud fue proteger un crédito cuya existencia ya estaba adjudicada a su favor desde el 2010. Enfatizamos que para que el crédito se repute litigioso, es una condición esencial que exista una contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión que gire sobre la existencia del crédito y no meramente sobre sus consecuencias una vez determinado por sentencia firme.[6] Por ende, los aquí deudores no tienen derecho a conocer la información relacionada a las negociaciones entre Scotiabank y Franklin Credit a los fines de ejercer el alegado retracto. Como bien concluyera la Jueza Elisa A. Fumero Pérez en ese caso "[e]l acreedor de dicha

[6] Véase *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.,* supra.

Sentencia la cedió cuando ya había dejado de ser un crédito litigioso pues tenía Sentencia Final y Firme".[7]

En el caso que nos ocupa, fue el 12 de febrero de 2016 que Marymar 801 instó su demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el matrimonio Cacho-Cambó. Alegó Marymar 801 ser la poseedora de buena de un Pagaré al Portador por $500,000 otorgado por los esposos Cacho-Cambó. El referido pagaré hipotecario se otorgó el 6 de junio de 2003 y se modificó el 30 de agosto de 2005. Como consecuencia de dicha modificación el mismo adquirió un rango inferior en relación con la garantía hipotecaria que había sido otorgada a favor de R-G Premier Bank y cuyo poseedor actual lo es Franklin Credit. Así fue resuelto en el caso núm. KCD2009-0835 mediante la Sentencia dictada el 11 de enero de 2017, notificada el 13 del mismo mes y año. Dicho dictamen fue apelado ante este foro apelativo y un panel hermano confirmó dicho dictamen reiterando así el elemento sobre el rango preferente de la hipoteca a favor de Scotiabank sobre el gravamen hipotecario a favor de Marymar 801.[8]

Es importante destacar que a la fecha de la presentación del referido recurso de apelación (KLAN201700448), este tribunal intermedio carecía de jurisdicción para atender algún planteamiento referente a la corrección de la Sentencia dictada el 20 de julio de 2010, toda vez que la misma era final, firme e inapelable. En relación con la sentencia dictada en el recurso núm. KLAN201700448 el matrimonio Cacho-Cambó presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo (caso núm. CC-2018-0039), el cual mediante Resolución dictada el 9 de febrero de 2018, notificada el 27 de abril siguiente, declaró *No Ha Lugar* el recurso.

---

[7] Véase Apéndice del Recurso, pág. 296D.
[8] Véase Sentencia emitida el 23 de junio de 2017 en el caso KLAN201700448.

Ahora bien, los esposos Cacho-Cambó interesan formular un reclamo de retracto de crédito litigioso, según lo permite el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, sobre el crédito que adquirió Franklin Credit de Scotiabank en el caso núm. KCD2009-0835. Sin duda alguna lo que pretenden los recurridos es contrario a lo establecido en dicha disposición. En el caso de autos el acreedor es Marymar 801 y no Franklin Credit (antes Scotiabank). Además, Marymar 801 no ha vendido ni cedido su crédito durante el trámite del caso. Recordemos que Franklin Credit es solo un interventor para efectos de proteger el crédito hipotecario que grava la finca 43,805, reconocido y adjudicado a su favor en la Sentencia del caso KCD20090835. Así, en el presente caso no existe una cesión del crédito que posee y reclama su cobro Marymar 801 para que los recurridos puedan invocar su derecho de retracto.

De otra parte, erró el TPI al concluir que el crédito aquí en controversia fue transferido el 18 de agosto de 2017 y que el crédito está relacionado al mismo crédito del caso KCD2009-0835. Desconocemos la razón por la cual el foro de primera instancia concluyó que el crédito del caso KCD2009-0835 y el presente es el mismo, ya que es un hecho irrefutable que el gravamen cuyo cobro se solicita en el caso ante nuestra consideración pertenece a Marymar 801 y no Scotiabank (ahora Franklin Credit). Como bien se ilustró en la Sentencia del caso KLAN201700448 la finca número 43,805 está afectada por dos gravámenes hipotecarios. Una hipoteca es a favor del portador por $500,000 cuyo pagaré está en poder de Marymar 801 y otra hipoteca es a favor de Scotiabank (antes RG Premier Bank of Puerto Rico y ahora Franklin Credit) por $700,000.[9] Colegimos que lo único en común entre ambos casos son los deudores, a saber, el matrimonio Cacho-Cambó, y que las

[9] Véase Sentencia KLAN201700448, Apéndice del Recurso, págs. 207-208.

garantías hipotecarias que garantizan ambos créditos gravan un mismo bien, la finca núm. 43,805.

Por otro lado, ante la conclusión errada a la cual llegó el foro de primera instancia entendemos meritorio recordar que la hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza **por su carácter accesorio** y por su función **aseguradora de una deuda** de dinero.[10] Por tanto, debido a que la hipoteca tiene un carácter o naturaleza accesoria, la misma está sujeta **a la existencia del crédito** que la origina y no a la inversa, como pretende el matrimonio Cacho–Cambó. Los esposos Cacho-Cambó intentan ejercer en el presente caso un alegado retracto de crédito litigioso por el hecho de que la hipoteca que garantiza el crédito de Scotiabank, hoy Franklin Credit, grava la misma finca sobre la cual se constituyó la hipoteca que garantiza el crédito de Marymar 801. Sin embargo, como ya explicamos, ambos créditos son totalmente distintos. En conclusión, no hay crédito litigioso que retractar en el presente caso y por ende resultaba inaplicable el Artículo 1425 del Código Civil, supra.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, dejamos sin efecto la orden de paralización, se expide el recurso de *certiorari* y revocamos la *Resolución* recurrida. Devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS

---

[10] Véase *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602 (2004).

Secretaria del Tribunal de Apelaciones