

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

BOSCO CREDIT VIII, LLC
P/C DE FRANKLIN CREDIT
MANAGEMENT CORP.

APELADO

v.

NELSON
RIVERA-CABRERA

APELANTE

KLAN201900547

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Caso Núm.:
D CD2010-2177

SALA 402

Por:

EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARI
A

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de octubre de 2019.

Comparece ante nuestra consideración, Nelson Rivera Cabrera (en adelante recurrente o señor Rivera Cabrera) mediante el recurso de epígrafe intitulado *Apelación*. Nos solicita que revoquemos una *Resolución* emitida el, 11 de abril de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante TPI), en la que se declaró *No ha lugar* una Moción de Reconsideración sobre su solicitud para ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso.

A pesar de que la secretaria de este Tribunal le designó a este recurso una clasificación alfanumérica correspondiente a una apelación, luego de revisar minuciosamente el mismo hemos decidido acogerlo como un recurso de *certiorari* por tratarse de un asunto interlocutorio que aún se encuentra ante la consideración del TPI. Así las cosas, por los fundamentos que expondremos a continuación, *denegamos* la expedición del recurso de epígrafe.

I.

El 25 de junio de 2010, Scotiabank de Puerto Rico (en adelante “Scotiabank”) presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el señor Rivera Cabrera. En ésta se alegó que Scotiabank es la parte tenedora de buena fe y por endoso de un Pagaré Hipotecario, por la suma de \$289,600.00, más interés al 7% anual y otros créditos.¹ Que, en aseguramiento de dicho pagaré, se constituyó una primera hipoteca otorgada mediante Escritura Núm. 236, ante el Notario Público Eduardo Navarro Plúguez, el 24 de octubre de 2007. Ulteriormente, se alegó que el recurrente había incumplido con su obligación de pago mensual, por lo que la deuda se tornó líquida y exigible. Oportunamente, el señor Rivera Cabrera fue emplazado y presentó su *Contestación a Demanda*.

Transcurrido un largo trámite procesal, Franklin Credit afirma que, el 31 de agosto de 2017, le remitió al señor Rivera Cabrera una *Notificación de Traslado de Administración de Hipoteca*, avisando que Scotiabank había transferido la administración de su préstamo hipotecario a Franklin Credit efectivo el, 5 de septiembre de 2017. Sostiene que dicha notificación fue enviada a la dirección que obra en el Registro Único de Abogados de la Rama Judicial (RUA), pues el señor Rivera Cabrera es abogado. A tales efectos, el 5 de septiembre de 2017, se presentó una *Moción Urgente en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*, para que se sustituyera a Scotiabank por Bosco Credit VIII, LLC P/C de Franklin Credit Management Corp., (en adelante “Franklin Credit”). En dicha moción, se informaba que Scotiabank había transferido a Franklin Credit la titularidad del crédito objeto de aquel litigio sin reserva, convirtiéndose Franklin Credit en el titular activo de éste. El TPI mediante *Orden*, declaró *Ha Lugar*, la referida sustitución de parte demandante.

Franklin Credit afirma que el 15 de septiembre de 2017, le notificó al recurrente una *Notificación de Cesión, Venta o Transferencia de su*

¹ Véase Apéndice del recurso de epígrafe, pág. 46-53

Préstamo Hipotecario. En dicha comunicación, se le informaba que la titularidad de su préstamo hipotecario había sido transferida a Bosco Credit VIII, LLC efectivo el 18 de agosto de 2017. Según afirma la parte recurrida, esta comunicación también se envió a la dirección de RUA del recurrente. Con posterioridad, el 29 de noviembre de 2017, el señor Rivera Cabrera presentó una *Moción Informativa Sobre Situación del Caso y en Torno a Solicitud de Sustitución de Parte Demandante: Sobre Retracto y Otros Extremos*, en la que expresó su intención de ejercer el retracto del crédito litigioso una vez se le notificara la cesión del crédito litigioso conforme lo requiere el ordenamiento jurídico. Asimismo, informó, que se encontraba inhábil desde el punto de vista profesional y técnico para trabajar, pues en ese momento no contaba aun con energía eléctrica, internet y otras utilidades.

El 24 de mayo de 2018, el recurrente presentó una *Moción Entorno a Solicitud Urgente de Sustitución de Parte Demandante; Sobre Retracto y Sobre Otros Extremos*. En esta ocasión, afirma que el 19 de mayo de 2018, recibió mediante correo certificado una notificación informándole del cambio de acreedor hipotecario, la cual tenía fecha del 8 de mayo de 2018. Por lo que expresó nuevamente su intención de ejercer su derecho a retracto una vez le fuese notificado con los datos requeridos por nuestro ordenamiento jurídico el precio por el cual se adquirió el crédito y la fecha del anticipo.

Contando con una moción en oposición de la parte recurrida, el 14 de septiembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución* en la cual denegó la solicitud de retracto de crédito litigioso del recurrente por haberse presentado fuera del término de caducidad de nueve (9) días dispuesto en el Art. 1425 del Código Civil. A juicio del tribunal recurrido, el término de 9 días comenzó a cursar desde el momento en que el señor Rivera Cabrera tuvo conocimiento de la venta, o sea, 9 días a partir del 15 de septiembre de 2017. En desacuerdo con tal determinación, el recurrente presentó dos mociones de *Reconsideración*. Luego de celebrar una vista argumentativa,

el TPI emitió una *Resolución* el 11 de abril de 2019, notificada el 15 de abril de 2019, denegando ambas solicitudes de reconsideración del recurrente.

Inconforme aún, el 15 de mayo de 2019, el señor Rivera Cabrera presentó el recurso de epígrafe, el cual intituló *Apelación*, cuando en realidad se trata de un recurso de *Certiorari*. En su escrito alega que el TPI cometió los siguientes errores:

Primer error: cometió craso y manifiesto error de derecho el Honorable TPI al determinar que el Apelante no tiene derecho a ejercer su retracto por haberlo hecho tardíamente cuando la notificación fehaciente por correo certificado con acuse de recibo se hizo el 19 de mayo de 2018 y el retracto fue reiteradamente ejercitado el día 24 del mismo mes y año a los 5 días y por ende dentro del término impuesto por Ley.

Segundo error: cometió craso y manifiesto error de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar, cómo lo determinó, que nuestro ejercicio reiterado de retracto fue tardío máxime en total ausencia de prueba, que dicho sea de paso debió haber sido producida por la parte Apelada en torno a la fecha de notificación de la venta del crédito hipotecario.

Tercer error: cometió craso y manifiesto error de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que el término de 9 días dispuesto por Ley para ejercer el derecho a retracto comenzó a de cursar aun cuando no se había notificado al deudor hipotecario el monto por el cual el nuevo acreedor hipotecario adquirió el crédito litigioso y sin haberse establecido la fecha de la notificación y habiéndose hecho a favor de parte incorrecta.

Cuarto error: cometió craso y manifiesto error de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al realizar determinaciones de hechos, específicamente sobre la fecha de la notificación del cambio de acreedor hipotecario, en ausencia total de prueba por parte del nuevo acreedor hipotecario aun cuando se señaló con más que suficiente antelación una vista evidenciaría a esos efectos y a la cual compareció la parte apelada sin prueba testifical y sin prueba documental.

Quinto error: cometió craso y manifiesto error de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no expresarse en forma alguna sobre los múltiples planteamientos de derecho y defensas en adición al retracto esbozados por la parte apelante. Estas se discutieron en la vista e incluían la no oficiosidad de las notificaciones hechas por el Banco; la dirección equivocada de notificación a esta parte; la extensión de términos el paso de los huracanes Irma y María entre otros.

El escrito del recurrente se limita a indicar que no recibió las notificaciones de cesión del crédito enviadas por la parte recurrida debido al paso por Puerto Rico de los huracanes Irma y María. Alega que advino

en conocimiento del cambio de acreedor hipotecario con la moción en solicitud de sustitución de parte, presentada por la parte recurrida el 19 de mayo de 2018.

El 24 de junio de 2019, Franklin Credit presentó su escrito en oposición al recurso de epígrafe, con el cual nos solicita que se confirme la *Resolución* de la que se recurre. Para ello aduce dos argumentos principales, que el recurrente presentó su solicitud para ejercer el retracto del crédito litigioso habiendo caducado el término de 9 días y en la alternativa, la improcedencia en el caso de autos de la doctrina del crédito litigioso. Con posterioridad, la parte recurrida presentó ante este Tribunal una *Moción Suplementaria* en atención a la decisión reciente del Tribunal Supremo en materia de la doctrina del retracto de crédito litigioso, esto es *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, infra*. Este tribunal, mediante *Resolución* emitida el 8 de agosto de 2019, tomó conocimiento judicial de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y declaró *No Ha Lugar* una moción presentada por la parte recurrente solicitando prórroga para expresarse en torno a la reciente jurisprudencia.

II.

A. *El certiorari*

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. *Pueblo v. Aponte*, 167 DPR 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Se trata de un recurso extraordinario en el que se solicita que este Tribunal ejerza su discreción para corregir un error cometido por el Tribunal de Primera Instancia. Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir o denegar el auto de *Certiorari*. *Íd.* Por tanto, “[...] descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado.” *Íd.*

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V., R. 52.1, contiene los asuntos aptos para la revisión interlocutoria de las órdenes o

las resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, mediante el recurso de *Certiorari*. *IG Builders et al v. BBVAPR*, supra, págs. 336-337. Particularmente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra, dispone en lo aquí pertinente 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 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.

En armonía con lo anterior, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40, dispone que para expedir un auto de *certiorari*, este Tribunal debe tomar en consideración los siguientes criterios:

- 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 encuentra 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40

B. Cesión de crédito litigioso

La cesión de crédito es un negocio jurídico mediante el cual un acreedor, denominado cedente, pacta con un tercero, llamado cesionario, para transmitirle a este el derecho a reclamar directamente del deudor el derecho o crédito que le pertenecía al acreedor. *IBEC v. Banco*, 117 DPR 371 (1986). El cesionario se subroga en los derechos del acreedor cedente, colocándose en la misma posición y relación con respecto al deudor a partir de la transmisión del crédito. *Íd.* Esto independientemente de si el deudor conocía o no de la cesión o de si consintió o no a la misma. *Íd.* La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio. Art. 1418 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3943.

El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión del crédito, satisfaga al acreedor, quedará libre de la obligación. Art. 1417 del Código Civil, *supra*. Por lo anterior, es necesario que la fecha de la cesión conste por modo auténtico y que se notifique de ésta al deudor. *Consejo de Titulares v. CRUV*, 132 DPR 707 (1993). Luego de notificada la cesión al deudor, la deuda solo puede extinguirse mediante el pago al cesionario. *Íd.*

Se considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda relativa al mismo. Art. 1425 del Código Civil, *supra*. Ahora bien, no basta la interposición de la demanda. Para que se reputa litigioso es esencial 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. CRUV*, *supra*, pág. 712.

Cuando se cede un crédito litigioso, o se vende, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente pagó, más las costas y los intereses. Art. 1425 el Código Civil, *supra*. Lo anterior se ha denominado en la doctrina como el retracto del

crédito litigioso en favor del deudor. El deudor puede ejercer su derecho al retracto dentro del plazo de nueve (9) días desde que el cesionario le reclame el pago. *Íd.* Dicho plazo es un término de caducidad, es decir, es fatal e improrrogable. *Consejo de Titulares v. CRUV*, *supra*.

Para que proceda el retracto del crédito litigioso es necesaria la coincidencia de un crédito que se encuentre en litigio y que el mismo haya sido cedido. No obstante, lo anterior, el Artículo 1417 del Código Civil, *supra*, excluye la aplicabilidad del retracto del crédito litigio a la cesión de un **documento negociable** traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento. (Énfasis nuestro).

Recientemente, el Tribunal Supremo aclaró que en controversias como la de epígrafe, la cual envuelve la ejecución de una hipoteca que se otorga para garantizar un instrumento negociable (pagaré hipotecario), es de aplicación la Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 et seq. En particular, el Alto Foro estableció que las disposiciones del Código Civil relacionadas a la transmisión de créditos no aplican a las transacciones regidas por la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. En consecuencia, a los instrumentos negociables (pagaré hipotecario) otorgados al amparo de esta Ley no le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relacionadas a la cesión de créditos litigiosos y del retracto de éstos. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 2019 TSPR 129, 202 DPR ____ (2019).

III.

El recurso de epígrafe se origina en una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por Scotiabank contra el señor Rivera Cabrera. Durante el litigio, Scotiabank transfirió la titularidad del crédito objeto del litigio a Franklin Credit. Dicha transacción provocó la controversia traída ante nuestra consideración, la cual versa en torno a la cesión de un pagaré hipotecario y en particular, a la aplicación de la figura del retracto de un crédito litigioso.

Evaluado el recurso presentado al amparo de los criterios para la expedición del auto de *certiorari* establecidos en la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, *supra*, somos de la opinión que el mismo no presenta un asunto que amerite nuestra intervención. Por tratarse este caso de la cesión de un instrumento negociable (pagaré hipotecario) no encontramos en los fundamentos ofrecidos por el recurrente argumentos que nos muevan a ejercer nuestra discreción para intervenir.

IV.

Por todo lo cual, se *deniega* la expedición del auto solicitado.

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

La Juez Méndez Miró disiente con el resultado con opinión escrita.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 TRIBUNAL DE APELACIONES
 PANEL XII

BOSCO CREDIT VIII, LLC
 P/C DE FRANKLIN CREDIT
 MANAGEMENT CORP.

Apelado

Vs.

NELSON RIVERA CABRERA

Apelante

KLAN201900547

Apelación
 procedente del
 Tribunal de
 Primera
 Instancia, Sala
 Superior de
 Bayamón

Caso Núm.:
 DCD2010-2177
 (402)

Sobre:
 Ejecución de
 Hipoteca por la
 Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZ MÉNDEZ MIRÓ

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de octubre de 2019.

La Juez Méndez Miró disiente. Hubiera expedido el recurso y modificado la *Resolución* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), en línea con *DLJ Mortgage Capital Inc. v. Santiago Martínez*, 2019 TSPR 129. Independientemente del criterio de esta Juez en torno a la figura del retracto de crédito litigioso, nuestro Foro Máximo ya puso punto final a la disponibilidad de la misma en circunstancias análogas a las que atendió el TPI.

Gina R. Méndez Miró
 Juez de Apelaciones