

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelado

v.

LUIS RUBÉN MONTAÑEZ
MONTES, T/C/C LUIS R.
MONTAÑEZ MONTES Y
ELIZABETH MARIE
MALDONADO RUIZ T/C/C
ELIZABETH MALDONADO
RUIZ

Apelantes

KLAN201900990

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan. Se
acoge como
Certiorari

Caso Núm.

K CD2015-0596
(806)

Sobre:

Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Sánchez Ramos

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2019.

Mediante un recurso incorrectamente denominado apelación y presentado el 4 de septiembre de 2019, comparece el Sr. Luis Rubén Montañez Montes, la Sra. Elizabeth Marie Maldonado Ruiz, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los peticionarios). Nos solicitan que revisemos una *Resolución* dictada el 6 de agosto de 2019 y notificada el 7 de agosto de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. A través del dictamen recurrido, el TPI denegó una solicitud de retracto de crédito litigioso instada por los peticionarios.

Acogemos el recurso de epígrafe como un *certiorari*, por ser lo procedente en derecho, aunque por razones de economía procesal conserve su actual designación alfanumérica (KLAN201900990). Así acogido y por los fundamentos que

exponemos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 31 de marzo de 2005, los peticionarios suscribieron un contrato de préstamo con R&G Premier Bank of Puerto Rico, evidenciado mediante pagaré al portador por la suma principal de \$522,500.00, intereses al 4.5 % anual y demás créditos accesorios. El pago del aludido pagaré quedó garantizado por una hipoteca sobre un inmueble sito en San Juan, Puerto Rico.

Así pues, el 11 de marzo de 2015, Scotiabank incoó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca que originó el pleito de autos. En síntesis, alegó que era el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario a favor de R&G Premier Bank o a su orden, objeto de la reclamación y que los peticionarios incumplieron con el pago del préstamo antes indicado. Especificó que había adquirido dicho pagaré en el curso ordinario de sus negocios.

Subsecuentemente, los peticionarios contestaron la *Demanda* interpuesta en su contra. Además de negar las alegaciones habidas en su contra, arguyeron que interesaban poder llegar a un acuerdo para la modificación de la hipoteca en cuestión. Solicitaron someterse a la mediación compulsoria que exige la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012.

Mediante moción presentada el 24 de marzo de 2017, los peticionarios alegaron que Scotiabank: (1) no era el dueño, tenedor, o poseedor del pagaré original que pretendía ejecutar, por lo cual carecía de legitimación activa para instar la reclamación de autos; (2) que dicho pagaré original fue vendido en el mercado secundario por parte del demandante el 1 de octubre de 2010; (3) el demandante cobró el importe del pagaré original al venderlo en mercado

secundario; y (4) el referido pagaré original fue objeto de *securitization* el 30 de octubre de 2010. En esencia, requirieron la desestimación de la presente causa de acción. Scotiabank se opuso al peticitorio de los peticionarios.

Tras varios trámites procesales, y en lo pertinente a la controversia ante nos, el 20 de septiembre de 2018, los peticionarios interpusieron una *Moción sobre Ejercicio del Derecho de Retracto Crédito Litigioso y Solicitud de Orden de Producción de Documentos para Determinar Precio de Venta para que el Retrayente Pague al Cesionario Dicho Precio Junto con las Otras Partidas que Impone el Artículo 1425 del Código Civil*. Solicitaron información concerniente al precio de compraventa del crédito litigioso de epígrafe, toda vez que pretendían pagarlo al cesionario. Asimismo, informaron su intención de ejercer el derecho de retracto, amparándose en el Artículo 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950.

El 21 de mayo de 2019, notificada el 23 de mayo de 2019, el TPI dictó una *Resolución* mediante la cual denegó la solicitud de retracto de crédito litigioso presentada por los peticionarios. Lo anterior, debido a que estos no habían presentado evidencia demostrativa de la transferencia del pagaré en controversia. Insatisfechos con dicho resultado, el 21 de junio de 2019 los peticionarios acudieron ante este Tribunal mediante el recurso apelativo denominado KLAN201900684.

Continuados los trámites procesales ante el foro primario, el 1 de julio de 2019, los peticionarios incoaron una nueva moción sobre ejercicio del derecho de retracto de crédito litigioso y solicitud de orden de producción de documentos. En esencia, reiteraron su intención de ejercer el retracto y requirieron del foro *a quo* que ordenara al cedente y al cesionario a producir cierta documentación, en aras de determinar con prontitud el precio de venta del crédito litigioso para poder sufragarlo, junto con las otras partidas que

impone el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*. En respuesta, el 8 de julio de 2019, notificada al próximo día, el TPI emitió la siguiente *Orden*:

...No Ha Lugar debido a que el asunto del reclamo de crédito litigioso está ante la consideración del Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN2019-00684.

Así las cosas, el 24 de julio de 2019, los peticionarios instaron una *Moción de Reconsideración* ante el foro primario. Básicamente, sostuvieron que, bajo el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, un deudor podía extinguir el crédito litigioso mediante el pago al cesionario del precio que este realmente pagó con los intereses y costas. Reclamaron que se les salvaguardara su debido proceso de ley y que, por consiguiente, el TPI: (1) reconsiderara la orden denegando el derecho de retracto; y (2) postergara su dictamen en cuanto al retracto hasta tanto se resolviera el caso pendiente ante este Foro (KLAN201900684).

En el ínterin, mediante una *Resolución* dictada el 19 de agosto de 2019, otro Panel de este Tribunal acogió el recurso ante sí como un *certiorari* y denegó la expedición del auto de *certiorari* solicitado KLAN201900684. Atendida la solicitud de reconsideración incoada por los peticionarios, el 6 de agosto de 2019, notificada el 7 de agosto de 2019, el foro primario emitió una *Orden* a través de la cual denegó el retracto de crédito litigioso. En su dictamen, el TPI refirió a las partes al caso *DLG Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, Op. de 23 de julio de 2019, 2019 TSPR 129, 202 DPR ____ (2019).

En desacuerdo con la anterior determinación, el 4 de septiembre de 2019, los peticionarios presentaron el recurso de epígrafe en el que adujeron que el TPI cometió el siguiente error:

Erró el Honorable Foro *a Quo* al denegar el derecho de retracto de crédito litigioso de la parte demandada-apelante fundamentándose en la norma enunciada por el Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage Capital v. Santiago Martínez*, 2019 TSPR 129, ya que dicha opinión no ha advenido final y firme y tampoco se

dispone la aplicación retroactiva de la norma enunciada.

Con posterioridad, el 6 de septiembre de 2019, los peticionarios presentaron una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* ante este Foro. En su escrito, solicitaron la paralización de los procedimientos que se ventilaban ante el TPI y reiteraron su deseo de ejercer el retracto de crédito litigioso con el propósito de, no solo permanecer en su hogar, sino de extinguir su deuda y ser los verdaderos dueños de ella. Mediante una *Resolución* dictada el 10 de septiembre de 2019, declaramos la aludida moción *No Ha Lugar*.

Subsiguientemente, el 13 de septiembre de 2019, la parte recurrida presentó una *Oposición a Recurso de Certiorari*. Con el beneficio de los escritos de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A.

El auto de *certiorari*, 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*, 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). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

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.

4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

B.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981). La discreción se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Pueblo v. Hernández García*, 186 DPR 656, 684

(2012), citando a *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977); *HIETel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011). Asimismo, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

En *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

...[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*: cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente. *García v. Padró*, supra, a la pág. 336; *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad”. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

C.

El Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3950, regula la figura de retracto de crédito litigioso. Este 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.

Esta disposición legal faculta al deudor a extinguir el crédito litigioso mediante el pago al cesionario del precio que este 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.

Según establece el precitado Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, 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*. En *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, citando a *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951), el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió como sigue:

...[s]e reputa 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”. 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.

Con relación al 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. Este término es de caducidad, es decir, fatal e improrrogable. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, a la pág. 727, citando a *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 67 (1967).

Recientemente, nuestro Tribunal Supremo se expresó en cuanto a la figura del retracto de crédito litigioso contemplado en el Art. 1425 del Código Civil en *DLJ Mortgage Capital v. Santiago Martínez*, supra. A grandes rasgos, concluyó que el retracto no aplica a una cesión de un pagaré hipotecario otorgado en virtud de la Ley de Transacciones Comerciales. En lo concerniente, expuso que el Código Civil limitaba la aplicabilidad de la referida figura.

A tenor con lo anterior, el Artículo 1417a del Código Civil de Puerto, 31 LPRA sec. 3942a, establece que, en el contexto de la cesión de una cosa litigiosa, el retracto de crédito litigioso “no es aplicable a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”. Es decir, que cuando la cesión de cosa litigiosa trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso. *DLJ Mortgage Capital v. Santiago Martínez*, supra. El Tribunal Supremo detalló que el Código Civil nos remite al régimen registral inmobiliario cuando la cesión del crédito litigioso involucre un bien inmueble. Pormenorizó que el tratamiento que se le debe dar a una hipoteca que se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, es distinto al pagaré y la hipoteca regulada por el Código Civil. *Id.*

Además, la Sección 9-102 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 2002, estipula que las disposiciones del Código Civil relacionadas a la “transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por las secs. 401 *et seq.* de este título”.

Por lo tanto, todo convenio que esté bajo el alcance de la Ley de Transacciones Comerciales previo a las enmiendas efectuadas en el 2012, no le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relacionadas a la cesión de créditos. Ello incluye, claro está, la cesión de créditos litigiosos y, en consecuencia, el retracto de estos. *DLJ Mortgage Capital v. Santiago Martínez*, supra.

A tenor con los principios de derecho antes reseñados, atendemos el recurso ante nos.

III.

En el recurso de *certiorari* de epígrafe, los peticionarios alegan, en esencia, que el TPI incidió al denegar su solicitud para ejercer el retracto de crédito litigioso. En el caso de autos, los peticionarios otorgaron un pagaré hipotecario y una escritura para constituir una hipoteca en garantía de dicho instrumento negociable. La parte recurrida advino tenedor de buena fe del pagaré, y, tras los peticionarios enterarse, reclamaron ante el foro primario el derecho de retracto de crédito litigioso que ofrece el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*.

En síntesis, conforme lo discutido recientemente por nuestro Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage Capital v. Santiago Martínez*, *supra*, la Ley de Transacciones Comerciales desplazó la aplicación de la figura del retracto del crédito litigioso del Código Civil. En lo relativo a transferencias de créditos de un instrumento negociable, como lo es un pagaré hipotecario, la referida Ley limita la facultad de un deudor para ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso al palio del Artículo 1425 del Código Civil, *supra*.

En fin, luego de examinar detenidamente los escritos de las partes, no advertimos circunstancia alguna que nos mueva a intervenir en el caso de autos en esta etapa de los procedimientos. A tales efectos, nos abstenemos de intervenir con la determinación del TPI, pues no se demostró arbitrariedad o error del foro primario en

el dictamen recurrido, o que este se excediera en el ejercicio de su discreción. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. Por lo tanto, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV.

En atención a lo antes expresado, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

El Juez Sánchez Ramos concurre con la decisión de acoger el recurso como una petición de *certiorari* y, así acogido, denegar la petición, pero no puede suscribir los fundamentos utilizados por la mayoría. Es innecesario pronunciarse sobre la posible aplicabilidad del retracto en estas circunstancias, pues del récord no surge, en esta etapa, prueba o evidencia alguna de que el crédito en controversia haya sido transmitido, por lo que es prematuro considerar dicho asunto.

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