

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL XII

SCOTIABANK OF PUERTO RICO

Demandante-Recurrido

Vs.

FERNANDO PÉREZ DEL VALLE  
Y OTROS

Demandados-Peticionarios

KLCE201801741

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
KCD2013-0335  
(807)

Sobre: Cobro de  
Dinero y  
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

Méndez Miró, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de febrero de 2019.

El Sr. Fernando Pérez Del Valle, la Sra. Vanessa I. González González y la Sociedad Legal de Gananciales que componen (en conjunto, el matrimonio Pérez González) solicitan que este Tribunal revise la *Resolución* de 13 de noviembre de 2018 que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En esta, el TPI determinó que no procedía declarar la deuda hipotecaria como un crédito litigioso sobre el cual podía ejercer su derecho al retracto.

Se deniega la expedición del *certiorari*.

**I. Tracto Procesal y Fáctico**

El 7 de febrero de 2013, Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) demandó al matrimonio Pérez González por cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. El 20 de mayo de 2013, el TPI emitió una

*Sentencia*. Declaró Ha Lugar la *Demanda* que instó Scotiabank. Encontró al matrimonio Pérez González en rebeldía y le ordenó pagar la suma de \$190,077.32 de principal, más los intereses, costas, gastos y honorarios de abogado. Ordenó que se ejecutara la *Sentencia* mediante la subasta pública de la propiedad.

Luego de varios trámites procesales, el 15 de octubre de 2018, el TPI ordenó el lanzamiento. En esta misma fecha, el matrimonio Pérez González presentó una *Moción Solicitando Paralización de Cualquier Procedimiento de Lanzamiento Judicial y Requerimiento de Hacer Uso del Derecho de Retracto de Crédito Litigioso*. En síntesis, alegó que Scotiabank no lo puso en condición de ejercer su derecho al retractor del crédito litigioso. Añadió que, para ser ejecutada, la propiedad tiene que estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Razonó que la propiedad objeto de la *Sentencia* no está inscrita, por lo que Scotiabank sólo podía entablar una reclamación por cobro de dinero y no una ejecución. Concluyó que el TPI estaba obligado a determinar la fecha en que ocurrió la adquisición de la propiedad. Solo así podría establecer el término para que el matrimonio Pérez González ejerciera su derecho al retractor del crédito litigioso.

El 13 de noviembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución*. Declaró No Ha Lugar la solicitud del matrimonio Pérez González. Expresó que Scotiabank adquirió la hipoteca de una cartera del Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) y que el matrimonio Pérez González no agotó los términos administrativos ante esta entidad, por lo que no tiene derecho al retractor del crédito litigioso.

Insatisfecho, el 20 de noviembre de 2018, el matrimonio Pérez González presentó una *Moción Solicitando Reconsideración Bajo la Regla 47 de las de Procedimiento Civil y Paralización de Cualquier Procedimiento de Lanzamiento Judicial*. Alegó que no agotó los remedios ante la FDIC, porque no conocía de la adquisición del pagaré por parte de Scotiabank. Indicó que Scotiabank tampoco proveyó evidencia sobre la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad. El TPI la declaró No Ha Lugar mediante una *Resolución* el 27 de noviembre de 2018.

Inconforme, el matrimonio Pérez González instó un recurso de *Certiorari* ante este Tribunal el 18 de diciembre de 2018, y señaló los errores siguientes:

ERRÓ EL [TPI] AL NO DISTINGUIR ADECUADAMENTE LA CONTROVERSIAS EN EL CASO DE AUTOS AL BASAR EXCLUSIVAMENTE SU DETERMINACIÓN DE NO ACOGER NUESTRA MOCIÓN DE HACER USO DEL DERECHO DE RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO; SEGÚN LO DISPONE LAS REGLAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL EN SU ARTÍCULO 1414 (31 LPPR SEC. 3924).

ERRÓ EL [TPI], AL MERAMENTE DISPONER CON UN NO HA LUGAR UNA MOCIÓN DEBIDAMENTE FUNDAMENTADA DONDE SE LE SOLICITA, A LOS FINES DE CUMPLIR CON EL 1414 (32 LPPR SEC. 3924), DEBIÓ INCLUIR EN SU RESOLUCIÓN DICHA FECHA O EN LA ALTERNATIVA, CELEBRAR UNA VISTA EVIDENCIARIA; SEGÚN LO HA ESTABLECIDO NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO.

ERRÓ EL [TPI], AL MERAMENTE DISPONER QUE, [SCOTIABANK] "ADQUIRIÓ (LA PROPIEDAD) COMO PARTE DE LA CARTERA QUE EL COMPRÓ AL FDIC"; SIN QUE CON ELLO SE FUNDAMENTARA [EN] NINGÚN TIPO DE EVIDENCIA FEHACIENTE QUE ACREDITE DICHA ALEGACIÓN O SI LA MISMA SE NOTIFICÓ ADECUADAMENTE [AL MATRIMONIO PÉREZ GONZÁLEZ].

En síntesis, reiteró que el derecho al retracto del crédito litigioso se puede ejercer dentro de los nueve días desde que se inscribe la transferencia del pagaré

en el Registro de la Propiedad, o desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta. Expuso que esto hace necesario poner a quien reclama el derecho en condición de saber cuándo comienza a cursar el término, lo que no ocurrió en su caso. Señaló que la *Resolución* del TPI no contiene una determinación sobre la fecha en que se materializó la transferencia de la titularidad del crédito hipotecario, por lo que debió ordenarse una vista evidenciaria para dilucidar este asunto.

El 19 de diciembre de 2018, el matrimonio Pérez González presentó una *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción*. Explicó que se expidió una *Orden de Lanzamiento* en su contra a ser ejecutada en esa misma fecha.

Este Tribunal emitió una *Resolución* el 4 de enero de 2018. Concedió Scotiabank el término reglamentario para presentar su oposición.

En su *Oposición a Recurso de Certiorari y a "Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción"*, Scotiabank expuso, en síntesis, que el matrimonio Pérez González no tiene derecho a ejercer el retracto por tres razones: 1) se trata de un instrumento negociable a los cuales no le aplica la figura; 2) no hubo transferencia alguna del crédito ejecutado; 3) y de haber ocurrido la transferencia, el deudor no hizo un reclamo oportuno. Manifestó que el préstamo se originó con RG Mortgage, entidad que fue intervenida por el FDIC en abril de 2010. Luego, como parte de una cartera de préstamos, el pagaré del matrimonio Pérez González se transfirió a Scotiabank. Resaltó que el pagaré nunca se vendió en el mercado secundario. Indicó que, de todas maneras, el crédito no se vendió luego de instarse el pleito, por lo

que no hubo transferencia alguna del crédito ejecutado. Relató que, el 23 de mayo de 2018, se vendió la propiedad objeto del pleito en subasta pública. Señaló que la argumentación del matrimonio Pérez González se basa en el artículo y la jurisprudencia que versa sobre el retracto de comuneros, el cual nada tiene que ver con el presente caso.

Con el beneficio de las comparecencias, este Tribunal resuelve.

## II. Marco Legal

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal mediante el cual un tribunal de jerarquía superior, a su discreción, puede revisar un dictamen que emite un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). La característica que distingue a este recurso es, precisamente, la discreción que se le confiere al foro revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.*, pág. 338. Esto es, distinto a las apelaciones, la determinación sobre el ejercicio de expedición del recurso, descansa en la sana discreción del tribunal de superior jerarquía. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este foro intermedio para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dicta el foro primario por medio de dicho recurso. En lo pertinente, dispone:

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 de este apéndice 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.

Dado que la discreción conferida no opera en lo abstracto, para ejercer la facultad discrecional de este Tribunal de atender o no las controversias que aquí se plantean, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, pauta que se deben considerar los factores siguientes:

- (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.

Ahora bien, ninguno de los criterios que refiere dicha regla es determinante por sí solo, ni tampoco constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335, n. 15. El Tribunal Supremo ha expresado que de estos criterios se desprende que se debe evaluar "tanto la corrección de la decisión recurrida así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio". (Énfasis en el original). *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

La interferencia de este Tribunal con el ejercicio de la facultad discrecional de los tribunales de primera instancia sólo procede en situaciones en las que se demuestre que éste: "(1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo". *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Así, el Tribunal Supremo ha reiterado que "las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Explicó que el propósito de dicha regla es que "los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario". *Íd.*

Si bien es cierto que no es una tarea fácil determinar si un tribunal ha abusado de su discreción, ello está atado, íntimamente, al concepto de razonabilidad. *Íd.*, págs. 434-435. Nuestro Foro Más Alto

ha definido la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Íd.*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 338. Explicó que la discreción se "nutr[e] 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" así como tampoco implica "poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). El auto de *certiorari* debe usarse con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 18 (1948).

### III. Discusión

En síntesis, el matrimonio Pérez González alega que no se le colocó en posición de ejercer su derecho al retracto, previo a que se dictara la *Sentencia* en ejecución de hipoteca. Al respecto, señala que Scotiabank no inscribió la adquisición del pagaré en el Registro de la Propiedad, como tampoco indicó la fecha de la venta. Por su parte, Scotiabank arguye que, dentro de las circunstancias de este caso al matrimonio Pérez González no le asiste este derecho.

Como se discutió en la Sección II de esta *Resolución*, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, enumera las instancias en las que este Tribunal puede acoger una petición de *certiorari*. El caso que este Tribunal considera no presenta ninguna de las situaciones esbozadas en la precitada disposición reglamentaria. De forma similar, este Tribunal realizó



un análisis bajo la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Luego de examinar detenidamente el recurso de *Certiorari*, el expediente y, evaluados los siete criterios de la Regla 40, *supra*, este Tribunal no identifica una situación excepcional por la cual deba expedir el auto solicitado.

El recurso que instó el matrimonio Pérez González no presenta razón alguna que justifique la interferencia de este Tribunal con el dictamen del TPI. Ante la ausencia de justificación para la intervención de este Tribunal, procede denegar la expedición del recurso solicitado.

#### IV.

Por los fundamentos expresados, se deniega la expedición del *Certiorari*.

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

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