

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ORIENTAL BANK

Demandante-Recurrido

Vs.

ZAF CORPORATION Y OTROS

Demandados-Peticionarios

KLAN202100812

Apelación,
acogida como
certiorari;
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Caso Núm.:
DCD2014-3040
(701)

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2021.

ZAF Corporation (ZAF) solicita que este Tribunal revoque la *Resolución y Orden* que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Superior de Bayamón (TPI). En esta, el TPI resolvió que el retracto de crédito litigioso no aplica a los créditos reclamados en la demanda.

Se acoge el recurso como un *Certiorari* y se deniega la expedición.

I. Tracto Procesal

El 21 de noviembre de 2014, Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) presentó una *Demanda* por la vía ordinaria contra ZAF y otros codemandados sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Reclamó que ZAF, y sus garantizadores, le adeudaban sumas sustanciales en relación a los Contratos de Préstamo número 1600397614 (suma principal de \$2,190,868.54 más la suma de

\$370,084.96 por concepto de intereses y cargos de mora de \$167,420.97 hasta el 18 de noviembre de 2014); 1600425985 (suma principal de \$54,170.69 más la suma de \$8,183.58 por concepto de intereses y cargos por mora de \$7,272.69 hasta el 18 de noviembre de 2014); y 1600428021 (suma principal de \$39,918.46 más la suma de \$5,633.02 por concepto de intereses). Solicitó que, de no efectuarse el pago de la sentencia que --en su día-- el TPI dictara, se ordenara la ejecución de las dos fincas sobre las cuales tenía un gravamen hipotecario.

El 6 de abril de 2015, ZAF presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*. Negó las alegaciones de Scotiabank y levantó varias defensas afirmativas. Asimismo, presentó veinte causas de acción en su reconvención, entre estas, inexistencia de pagaré --por razón del proceso de "securitization, pago por tercero o recobro de acreencia"--; extinción de pagaré; inexistencia y extinción de prenda; inexistencia y extinción de hipoteca; y extinción de contrato de préstamo hipotecario.

Tras varios trámites procesales, el 25 de octubre de 2016, ZAK presentó una *Moción sobre el ejercicio del derecho de 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* (Solicitud de retracto de crédito litigioso). Alegó que Scotiabank vendió el crédito a un tercero y que este presentaría su solicitud para sustituir a Scotiabank, en cuya posición se subrogó.

El 1 de noviembre de 2016, Scotiabank se opuso mediante una *Oposición a [Solicitud de retracto de*

crédito litigioso]. Negó haber traspasado, cedido o vendido su crédito, por lo que adujo que la figura del retracto de crédito litigioso no aplicaba.

En lo pertinente, ZAK presentó su Solicitud de retracto de crédito litigioso en tres ocasiones más; una de estas el 27 de junio de 2019.

El 6 de agosto de 2019, Scotiabank, nuevamente, se opuso. En su Oposición a Cuarta [*Solicitud de retracto de crédito litigioso*], citó el caso de *DLG Mortgage Capital, Inc. V. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019) y arguyó que el retracto de crédito litigioso no aplicaba a transferencias de pagarés hipotecarios, por lo que no procedía la solicitud de ZAK.

El 20 de febrero de 2020, Oriental Bank (Oriental) presentó una *Moción Sobre Sustitución de Parte Demandante*. Indicó que era la corporación remanente de una fusión con Scotiabank y solicitó al TPI que permitiera la sustitución. Mediante *Orden*, el TPI declaró ha lugar la moción.

El 27 de febrero de 2020, ZAK presentó, nuevamente, una Solicitud de retracto de crédito litigioso. Indicó que la situación fáctica en *DLG Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, supra*, era distinguible del caso. Reiteró que Scotiabank --ahora Oriental-- transfirió su crédito y que, por tanto, procedía el retracto. Oriental se opuso.

El 26 de octubre de 2020, el TPI emitió una *Orden* que notificó el 5 de noviembre de 2020. Declaró ha lugar la Solicitud de retracto de crédito litigioso de ZAK.

El 14 de junio de 2021, ZAK presentó una *Moción para la disposición del caso por vía del dictamen final y firme que emitió [el TPI] respecto al retracto que se*

efectuó el 26 de junio de 2019, [a]ntes de la modificación de la figura jurídica por el Tribunal Supremo el 23 de julio de 2019.

El 24 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Resolución y Orden*, donde resolvió que, a la luz de *DLG Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, supra*, el retracto de crédito litigioso no aplicaba a los créditos objeto del caso. Primero, porque en el caso precitado se dispuso que la figura no aplicaba a transacciones comerciales. Segundo, porque el crédito se "transfirió" de Scotiabank a Oriental como resultado de una fusión de corporaciones y no de una venta en la que medió precio. En consiguiente, declaró no ha lugar las solicitudes de ZAK a esos fines.

Sobre la determinación anterior --que emitió otro juez¹-- el TPI indicó que esta no había resuelto la controversia en los méritos. Añadió que, en la alternativa, toda vez que retenía jurisdicción sobre el caso, tenía la facultad para modificar o dejar sin efecto lo resuelto u ordenado de estar convencido de que dicho pronunciamiento fue erróneo, o que mantenerlo en efecto ocasionaría una injusticia grave.

Inconforme, el 13 de octubre de 2021, ZAF presentó su recurso e indicó:

El [TPI], por voz de la Honorable Juez Betsy Asencio Quiles, erró al no observar ni proceder judicialmente conforme con el dictamen final y firme del Honorable Juez Andino Olguín Arroyo quien declaró con lugar el retracto de crédito litigioso que ejerció [ZAF] antes del caso de DLJ v. Santiago[,], 2019 TSPR 129, y ordenó producción de documentos para determinar el precio a pagar

¹ En su *Resolución y Orden*, el TPI, por voz de la Hon. Juez Betsy Asencio Quiles, hizo constar que se le asignó el caso el 13 de abril de 2021. Por lo que, la *Orden* donde se declaró ha lugar la Solicitud de retracto de crédito litigioso de ZAK la emitió otro juez, el Hon. Juez Andino Olguín Arroyo.

al cesionario junto con las otras partidas correspondientes.

El 3 de noviembre de 2021, Oriental Bank presentó su *Oposición de la Apelada a "Escrito de Apelación"* de la *Apelante*.

Con el beneficio de las comparecencias, se resuelve.

II. Marco Legal

El *certiorari* es el vehículo procesal discrecional que le permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción que se le encomienda al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.* Es decir, distinto a las apelaciones, el tribunal de jerarquía superior tiene la facultad de expedir el *certiorari* de manera discrecional. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece la autoridad limitada de este Tribunal para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La Regla 52.1, *supra*, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

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.

Si ninguno de estos elementos está presente en la petición ante la consideración de este Tribunal, procede abstenerse de expedir el auto, de manera que se continúen los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

De conformidad, para determinar si procede la expedición de un *certiorari* se debe acudir a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. 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.

Nuestro Foro más Alto ha expresado también que "de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción del tribunal de instancia, salvo que demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". (Cita omitida). *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

III. Discusión

En suma, ZAF arguye que erró el TPI al revertir un dictamen final y firme en el caso. Esto es, razona que no procedía dejar sin efecto la *Orden* anterior, en la cual se dio paso al retracto de crédito litigioso, porque Oriental no presentó moción alguna de reconsideración o de relevo de sentencia, ni lo apeló.

Por su parte, Oriental sostiene que la actuación del TPI fue conforme a derecho ya que este retenía jurisdicción sobre el caso y *DLG Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, supra*, no permitía otro desenlace. Reitera que, toda vez que la alegada transferencia del crédito no fue producto de una venta sino de una fusión corporativa, tampoco podía aplicar la figura del retracto como, según indica, bien concluyó el TPI.

Según se indicó en la Sección II de esta *Resolución*, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, limita las instancias en las que una determinación interlocutoria es susceptible a revisión. Además de las instancias específicas que se enumeran en la regla, este Tribunal puede revisar cualquier determinación interlocutoria que resulte contraria a derecho o constituya un error craso.

Ahora bien, la expedición del recurso de *certiorari* al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no opera en el vacío; tiene que anclarse en una de las razones de peso que establece la Regla 40 de este Tribunal, *supra*.

Examinado el expediente, este Tribunal concluye que este caso no presenta alguno de los siete criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, y no identifica una situación por la cual se deba expedir el auto que solicitó ZAF. Por tanto, este Tribunal determina que no procede intervenir en el presente caso.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se acoge el recurso como un *Certiorari* y se deniega la expedición.

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

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