

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

TRIANGLE REO PR CORP.

Peticionario

v.

*WILLIAM A. NAVAS PÉREZ,
ET AL.*

Recurrido

KLCE202101010

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Hatillo

Civil Núm.:
CFCD2010-0024
(101)

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2021.

Comparece Triangle REO PR CORP. (en adelante Triangle o peticionario) mediante recurso de *certiorari* y nos solicita que revoquemos la *Resolución y Orden*¹ de 9 de febrero de 2021, emitida y re notificada el 9 de agosto de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Hatillo (TPI). Mediante dicho dictamen, se declaró No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria del peticionario y, así mismo, se le ordenó al peticionario divulgar a la señora María Lisandra Toledo Dorta (de aquí en adelante señora Toledo o recurrida), el *Assignment and Assumption Agreement*” en virtud del cual el crédito y garantías hipotecarias fueron transferidas a Triangle, en el término de 20 días.

Por los fundamentos a exponerse, se expide el auto de *certiorari* y se modifica la *Resolución y Orden* recurrida, a los efectos de concluir que la recurrida no ejerció oportunamente el retracto de crédito litigioso. Así modificada, se confirma.

¹ Véase Apéndice I, del *Certiorari*.

I.

Los hechos y controversias que están ante nuestra consideración se remontan a marzo de 2010. En aquel entonces, Eurobank presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los deudores, William Navas Pérez y Sylvia E. Rivera Riollano y en contra de los garantizadores de los deudores, José Toledo Alfonso, María M. Dorta Dorta, Edgar F. Navas Pérez y Vivian I. Olivares Cruz. Todos los codemandados fueron emplazados conforme a la Regla 4.4 de las de Procedimiento Civil². El 7 de mayo de 2010, el TPI anotó la rebeldía a la parte demandada. Resulta necesario señalar que, José Felipe Toledo Alfonso, falleció el 23 de mayo de 2010. La parte demandante, Eurobank, solicitó que se autorizara la sustitución de parte, con el objetivo de incluir a la Sucesión del señor Toledo Alfonso. La recurrida fue emplazada personalmente el 26 de abril de 2011.

En noviembre de 2012, Oriental Bank solicitó sustituir a Eurobank porque había asumido los activos y pasivos. El 28 de septiembre de 2015, Oriental Bank le cedió a Triangle el pagaré objeto de este caso. El TPI ordenó a Triangle que demostrase la acreencia. El 25 de noviembre de 2015, Triangle solicitó sustituir a Oriental Bank. El 2 de diciembre de 2015, Oriental Bank y Triangle notificaron la cesión al TPI y al representante legal de la recurrida. En enero de 2016, Triangle sometió Moción en Cumplimento de Orden de la acreencia e incluyó copia de los pagarés.

El 1 de marzo de 2016, el TPI emitió *Sentencia Parcial*, y declaró Ha Lugar la demanda presentada en este caso en cuanto a los demandados William Navas Pérez, Sylvia Esther Rivera Riollano, Edgar Francisco Navas Rodríguez y Vivian Ivette Olivares Cruz; y concluyó que procede que se ejecuten las prendas e hipotecas, y

² 32 LPRA AP V, R. 4.4.

ordenó al Alguacil que procediese a vender las fincas hipotecadas. Además, autorizó la sustitución de Oriental Bank por Triangle.

El 16 de junio de 2017, la señora Toledo Dorta sometió escrito al amparo del Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico de 1930³ y petitionó el retracto de crédito litigioso. Triangle se opuso. El 1 de agosto de 2017, Triangle sometió Réplica a *Moción en Oposición a Solicitud se dicte Sentencia Sumaria y Oposición a Oportunidad para Ejercer Derecho de Retracto de Crédito Litigioso*, en la misma alegó que *el Artículo 1425 del Código Civil⁴ dispone que el deudor podrá usar de su derecho de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. No puede la parte demandada pretender, casi dos años después de que se informara mediante moción y más de un año desde que este Tribunal le impartiera su aprobación, ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso.* Arguyó, además, que el artículo previamente citado, dispone que se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa del mismo. En el presente caso, la parte demandada no había presentado la contestación a la demanda, por lo que el crédito objeto de este litigio no se puede considerar como uno litigioso.

El 8 de febrero de 2018, la recurrida presentó *Contestación a la Demanda*. El 14 de marzo de 2018, Triangle presentó Tercera Demanda Enmendada. Posteriormente, el 5 de noviembre de 2018, Triangle sometió a la consideración del TPI la *Moción de Sentencia Sumaria⁵*. En esta, le solicitó al TPI que determinase que la deuda que se reclama en la demanda estaba vencida, líquida y exigible; por lo que, procede que se concedan los remedios reclamados en la Demanda en cuanto a la Sucesión de José Felipe Toledo Alfonso y María Minerva Dorta Dorta como garantizadores prendarios. La

³ 31 LPRA sec. 3950.

⁴ 31 LPRA sec. 3950.

⁵ Véase apéndice del recurso de *Certiorari*, a la pág. 472.

recurrida presentó *Moción sobre presentación de Moción de Sentencia Sumaria y en Solicitud de Orden*, en la cual solicitó que se dejase en suspenso *la Moción de Sentencia Sumaria* de Triangle hasta que se resuelva la procedencia del ejercicio del derecho de retracto de crédito litigioso. Posterior a ello, el 31 de agosto de 2020, el TPI emitió la siguiente *Orden*: Evaluada la *Moción en Cumplimiento de Orden* presentada el 16 de diciembre de 2019 por la codemandada, María Lisandra Toledo Dorta, el Tribunal determinó lo siguiente: *Se ordena a la parte demandante expresarse sobre lo manifestado en la moción, en cuanto a si la transacción objeto del presente caso, representada en el pagaré hipotecario de \$140,000.00 constituye un instrumento negociable tal y como el término es definido en la Ley de Transacciones Comerciales. El tribunal espera una discusión detallada y articulada con especial referencia a todos los documentos otorgados el 28 de enero de 2002 en ocasión del cierre del préstamo.* El 26 de octubre de 2020, Triangle presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*.

Luego de múltiples trámites judiciales, el 9 de febrero de 2021, el TPI dictó *Resolución y Orden*, la cual fue notificada el 9 de agosto de 2021, en la cual denegó la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la demandante Triangle⁶. La determinación del TPI se fundamentó en que Triangle incumplió con la Regla 36.3(a)(4) de las de Procedimiento Civil⁷ y concluyó que existían hechos pertinentes en controversia, por lo que, en esta etapa de los procedimientos no procedía la concesión de la *Moción de Sentencia Sumaria*. Además, el foro *a quo* determinó que procedía la aplicación del retracto de crédito litigioso solicitado por la recurrente. Por último, el TPI ordenó la entrega de *Assignment and Assumption*

⁶ Entre varias alegaciones Triangle argumentó que el caso *DLJ Capital Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019), aplicaba la situación de hechos.

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a)(4).

Agreement” en virtud del cual el crédito y garantías hipotecarias fueron transferidas a Triangle. En desacuerdo con el dictamen, Triangle solicitó reconsideración el 26 de febrero de 2021, pero la misma fue denegada por el TPI mediante *Resolución*.

Aun inconforme, Triangle acudió en *certiorari* ante nosotros el 16 de agosto de 2021. En el mismo, argumenta que el TPI erró.

Primer Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al suponer que estaba ante la cesión de un crédito litigioso y así dar paso al reclamo de retracto levantado por la señora María Lisandra Toledo Dorta.

Segundo Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a aplicar lo resuelto por el tribunal Supremo en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019) y al determinar que en este caso procedía el retracto de crédito litigioso.

Tercer Error: En la alternativa y presumiendo la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso, erró el Tribunal de Primera Instancia al dar paso al ejercicio de retracto, a pesar de que la señora María Lisandra Toledo Dorta lo solicitó fuera del plazo de caducidad de 9 días que dispone el Artículo 1425 del Código Civil.

Cuarto Error: En la alternativa y presumiendo la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso, erró el Tribunal de Primera Instancia al dar paso al ejercicio de retracto, cuando la señora María Lisandra Toledo Dorta está impedida de ejercerlo, pues no es propiamente una deudora.

Quinto Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a dictar sentencia sumaria, a pesar de que no existen hechos en controversia.

El 13 de septiembre de 2021, la recurrida presentó *Oposición a la expedición del auto de Certiorari*. Con el beneficio de los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia.

II.

-A-

El auto de *certiorari*⁸ es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior⁹. La expedición del auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal, así, nuestro más alto foro ha señalado

⁸ 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*

⁹ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

que "[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos"¹⁰.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil¹¹, *supra*, enumera aquellos incidentes procesales susceptibles de revisión mediante *certiorari*¹². La referida Regla dispone, en lo aquí 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 se determina que el recurso presentado cumple con alguna de las disposiciones de la Regla 52.1, *supra*, debemos pasar a una evaluación del auto a través de los criterios que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹³ para considerar si se expedirá el auto discrecional de *certiorari*. Conforme a la Regla 40 de nuestro Reglamento, los siete criterios que el tribunal tomará en consideración al determinar la expedición de un auto de *certiorari* son:

- 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.

¹⁰ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, *supra*, a la pág. 729; *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

¹¹ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

¹² *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 593-94 (2011).

¹³ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

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.

-B-

La cesión de crédito es un negocio jurídico entre un acreedor (cedente) y una tercera persona (cesionario) mediante el cual el primero transmite al segundo la titularidad de un crédito (crédito cedido)¹⁴. El Art. 1417 del Código Civil de Puerto Rico¹⁵, protege al deudor que no es notificado de la cesión y paga al acreedor original. Por ello, el Tribunal Supremo ha dicho que es necesario establecer por modo auténtico la fecha de la cesión y notificarle dicho negocio jurídico al deudor¹⁶.

El Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico¹⁷, versa sobre la cesión de los créditos litigiosos y establece:

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.

El crédito es litigioso desde que se contesta la demanda y está en disputa¹⁸. Al momento de la cesión o transmisión del crédito no puede existir sentencia firme en el pleito que declare el crédito, pues los derechos deben ser inciertos para reputarse el crédito como

¹⁴ Consejo de Titulares v. C.R.U.V., 132 DPR 707, 717 (1993), citando a *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986) y L. Díez Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. 1, pág. 789.

¹⁵ 31 LPRA sec. 3942.

¹⁶ Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*, pág. 718.

¹⁷ 31 LPRA sec. 3950.

¹⁸ Consejo de Titulares v. C.R.U.V., *supra*, pág. 726.

litigioso¹⁹. La cesión de los créditos litigiosos tiene una restricción al concederle al deudor el derecho al retracto²⁰. El propósito del retracto es “impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, que eran comprados a bajo precio, para obtener luego una excesiva ganancia al cobrarlos íntegramente del deudor”²¹.

El término de **9 días establecido en el referido estatuto es de caducidad** y comienza desde el momento en que se reclama el pago, ya sea de manera extrajudicial o judicial²². Sobre la reclamación de pago extrajudicial o judicial, el Dr. José María Manresa y Navarro comenta lo siguiente:

En cuanto al punto de partida para contarlo, el Código habla sólo de la reclamación del cesionario sin especificar si ésta ha de ser judicial o extrajudicial, de donde deducimos que sea cual fuera la forma en que el cesionario reclame el pago del crédito, a partir del momento en que tal haga se ha de contar el plazo. Si la reclamación es extrajudicial, será éste un hecho que será menester demostrar y estará sujeto a la doctrina general de la prueba. Si la reclamación fuese judicial, las condiciones de autenticidad que revisten estas actuaciones quietarán[sic] motivo a toda disputa. Por reclamación judicial entendemos el mero hecho de personarse el cesionario en el litigio pendiente, solicitando que se tenga por parte legítima con tal carácter para continuar el pleito comenzado²³.

Los términos de caducidad son fatales, no pueden prorrogarse ni ser interrumpidos²⁴. En *Pereira*, unas personas vendieron sus viviendas y, con ello, cedieron sus créditos (acción de daños y otros remedios por vicios de construcción) a los nuevos adquirientes. El hecho de la cesión les fue notificado a los demandados (deudores) mediante una moción de sustitución de parte²⁵. Los demandados argumentaron que no pudieron ejercer su derecho de retracto de los

¹⁹ *Íd.*, citando a *Martínez, Jr. V. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951); véase, además, *Cámara Insular etc. v. Anadón*, 83 DPR 374, 386 (1961).

²⁰ *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*.

²¹ *Íd.*, citando a D. Espín Cánovas, *Manual de Derecho Civil Español*, Madrid, Ed. Rev., Der. Privado, 1983, Vol. III, pág. 240.

²² *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, pág. 727; *Pererira v. I.B.E.C.*, *supra*, pág. 67; J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, S. A., 1969, Tomo X, Vol. I, pág. 596.

²³ *Íd.*

²⁴ *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*.

²⁵ *Pereira v. I.B.E.C.*, *supra*, pág. 65.

créditos litigiosos, porque no se fijó precio a la cesión en el contrato correspondiente²⁶. El Tribunal Supremo resolvió:

Carece de mérito la defensa de que, por falta de fijarse precio a la cesión, Tana-Ibec [demandados] no pudo ejercer el derecho de retracto de los referidos créditos litigiosos, de acuerdo con el Art. 1425 del Código Civil, pues tal derecho caducó al no ejercitarlo mediante moción al efecto, dentro del término de nueve días fijado por la referida disposición. En dicha moción podían haber solicitado se les informase el precio de las cesiones e indicar su propósito de pagar dicho precio previo su comprobación²⁷.

Al evaluar lo anterior, concluimos que *Pereira* resolvió que el conocimiento del precio de la cesión no es necesario para ejercer la acción de retracto dentro del término de 9 días establecido en el Art. 1428 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*²⁸. En *Pereira*, los cesionarios habían sustituido a los cedentes en el pleito y el Tribunal Supremo expresó que los deudores podían haber solicitado la información relacionada al precio de las cesiones mediante moción expresando el propósito de pagarlo previo a su comprobación. *Íd.* Ante ello, podemos concluir que el Tribunal Supremo no atendió la controversia pendiente ante nos donde el cesionario no forma parte del litigio a la fecha que se exigió el pago del crédito de manera extrajudicial.

De manera análoga, el Art. 1414 del Código Civil de Puerto Rico²⁹, establece un término de caducidad de 9 días para ejercer el derecho de retracto legal entre comuneros. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha denominado el ejercicio del retracto de comuneros como una acción civil ordinaria³⁰. Asimismo, ha expresado que no es necesario el ejercicio extrajudicial del retracto como condición previa a la presentación de una demanda. *Íd.* Hace más de un siglo atrás, el Tribunal Supremo interpretó dicho estatuto en unas circunstancias similares al caso ante nuestra consideración. En

²⁶ *Íd.*, pág. 67

²⁷ *Íd.*

²⁸ *Íd.*, pág. 67.

²⁹ 31 LPRA sec. 3924.

³⁰ Véase *Zalduondo v. Iturregui*, 83 DPR 1, 19-21 (1961).

*Felici v. Ribas et al.*³¹, se ejerció extrajudicialmente el derecho al retracto dentro de los 9 días que dispone el Art. 1414 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, pero la demanda se interpuso vencido dicho plazo. El Tribunal Supremo resolvió:

Nada impide que extrajudicialmente sea requerido dentro de nueve días el comprador para que reconozca el derecho del retrayente, y si éste obtiene tal reconocimiento y se otorga a su favor la correspondiente escritura de subrogación de derechos, olgaría [holgaría] entonces toda demanda o reclamación judicial; pero si no se reconoce su derecho o reconocido no se otorga la escritura exigida so pena de estimarse caducado su derecho, **debe acudir entonces a la autoridad judicial por medio de demanda de retracto interpuesta dentro del término fatal de nueve días señalado por la ley**³².

La interpretación del Tribunal Supremo se sujetó al texto literal del Art. 1414 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, y al carácter especial del derecho de retracto³³. El Tribunal Supremo razonó que, permitir la demanda fuera de los 9 días, aun con la reclamación extrajudicial dentro del plazo, tendría el efecto de extender el término y mantendría al adquirente en incertidumbre por la condición resolutoria por mayor tiempo al fijado por la ley³⁴. Hoy día, no hay lugar a duda del carácter judicial del ejercicio del derecho al retracto legal de comuneros³⁵. De igual manera, el Tribunal Supremo ha reiterado los pronunciamientos de *Felici*, a los efectos de la interpretación restrictiva que merecen las disposiciones que regular el ejercicio del derecho de retracto por ser una condición resolutoria o limitativa del derecho de propiedad³⁶.

-C-

La sentencia sumaria es el mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio³⁷. Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria

³¹ 11 DPR 539, 544 (1906).

³² *Íd.*, págs. 545-546.

³³ *Íd.*, pág. 545.

³⁴ *Íd.*, pág. 546.

³⁵ Véase *Moreno v. Morales et al.*, 187 DPR 429, 437 (2012).

³⁶ *Íd.*, págs. 437-438, citando a *Felici v. Ribas et al.*, *supra*, pág. 545.

³⁷ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011).

respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil³⁸. Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo³⁹.

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso⁴⁰. Un hecho material es aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”⁴¹. Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real sustancial sobre un hecho relevante y pertinente⁴². Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria⁴³. Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente⁴⁴.

En el caso de revisar sentencias del Tribunal de Primera Instancia dictadas mediante el mecanismo de sentencias sumarias o resolución que deniega su aplicación, nuestro Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal inferior para evaluar su procedencia⁴⁵. Los criterios a seguir por este foro intermedio al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por

³⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

³⁹ Regla 36.3 (e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

⁴⁰ *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 310-311 (2007).

⁴¹ *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010).

⁴² *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).

⁴³ *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007).

⁴⁴ *Íd.*

⁴⁵ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.*

nuestro Tribunal Supremo⁴⁶. A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario;
- 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*;
- 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos;
- 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta⁴⁷. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos⁴⁸. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia⁴⁹.

III.

Según indicamos, la jurisdicción de este Tribunal para expedir y considerar recursos de *Certiorari* está limitada por la Regla 52.1

⁴⁶ *Roldán Flores v. Cuebas*, *supra*; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*.

⁴⁷ *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, *supra*.

⁴⁸ *Íd.*, en la pág. 115.

⁴⁹ *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

de Procedimiento Civil, *supra*. En este caso, Triangle solicita la revisión de una *Resolución y Orden* que resolvió que se ejerció oportunamente el derecho a retracto de crédito litigioso y ordenó la divulgación del precio pagado por la cesión del crédito. Así como, el dictamen emitido por el TPI en cuanto a la Solicitud de Sentencia Sumaria, la cual declaró No Ha Lugar. Conforme a la Regla 52.1 de Procedimiento de Civil, *supra*, el recurso de *certiorari* es el apropiado para revisar la denegatoria de una moción de Sentencia Sumaria. Además, analizados los criterios conforme a la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, procede expedir el auto solicitado.

Los argumentos sobre el derecho a retracto de crédito litigioso del peticionario nos parecen meritorios, puesto que resolver si se invocó oportunamente, es un factor determinante para resolver una de las controversias presentadas en el auto que esta ante nuestra consideración. Por tanto, su dilucidación debe hacerse en esta etapa procesal, ya que esperar a la sentencia final sería un fracaso de la justicia.

Comenzaremos por atender en conjunto los señalamientos de errores primero, segundo, tercero y cuarto. Según se desprende de los hechos, no está en controversia que la recurrente fue traída al pleito el 26 de abril de 2011, y que el 12 de junio de 2017, la recurrida, sin haber presentado alegación responsiva, presentó *Moción en Oposición a Solicitud se Dicte Sentencia Sumaria y Solicitud para que se Desestime la Causa de Acción; Oportunidad para ejercer derecho de retracto de crédito litigioso al Amparo del Artículo 1425 del Código Civil*⁵⁰. Tampoco hay duda de que la recurrida, el 8 de febrero de 2018 *contestó la Demanda* y, es a partir de dicha fecha, que esta tenía un término de nueve (9) días para ejercer su derecho de

⁵⁰ El Artículo 9 del Código Civil 2020, Ley 55-2020 no tiene efecto retroactivo, excepto cuando se dispone expresamente lo contrario. El efecto retroactivo de una ley no puede perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una ley anterior.

retracto del crédito litigioso. Conforme la doctrina citada, se trata de un plazo de caducidad, es decir, fatal, que no admite prórroga ni interrupción. En la *Resolución y Orden* recurrida, el foro de instancia no se expresó sobre el término de caducidad de nueve (9) días. No obstante, el foro sentenciador razonó que, era pertinente conocer el precio pagado entre Triangle y Oriental para que la recurrida ejerciese su derecho de retracto de crédito litigioso. Al así dilucidar, el tribunal de instancia no aplicó el plazo de caducidad de nueve (9) días establecido en el Artículo 1425 del Código Civil⁵¹. No nos cabe duda de que el TPI incidió.

Conforme a la normativa expuesta, el derecho de retracto de un crédito litigioso caduca de no ejercitarse dentro del término de nueve (9) días fijado en el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*. Así que, por tratarse de un término de caducidad, que no admite interrupción, la recurrente falló en no haber presentado su reclamo en los nueve (9) días subsiguientes a la presentación de la *Contestación a la Demanda*. En vista de que la recurrente invocó el derecho para ejercer el retracto de crédito litigioso antes de Contestar la Demanda, resulta forzoso concluir que este actuó prematuramente; es decir, fuera del término de caducidad de nueve (9) días establecido en el Código Civil. Al haber caducado el término para ejercer el derecho al retracto del crédito litigioso, no procede que se ordene a Triangle revelar la cantidad por la que adquirió el pagaré. Por consiguiente, se cometieron los errores alegados.

Sobre el quinto error imputado, es necesario puntualizar que el foro primario determinó, a saber, que: *Triangle falló en cumplir con el requisito de la Regla 36.3 (a)(4) de las de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R 36.3(a)(4), que requiere especificar los párrafos o las*

⁵¹ 31 LPRA sec. 3950.

páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos.

Como indicamos, el mecanismo de sentencia sumaria es uno discrecional, en el cual el tribunal, una vez determina que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá entonces a dictar la sentencia solicitada. Por otro lado, la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil dispone que, de denegarse la moción, será obligatorio que el tribunal determine los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia.

Por lo anterior y, antes de comenzar nuestro análisis, es importante advertir que la Sentencia debe pasar el análisis establecido por nuestro Tribunal Supremo en el caso *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*. Veamos.

Triangle presentó el 5 de noviembre de 2018 *Moción Sentencia Sumaria*, en la cual, le solicitó al TPI que determinase que la deuda que reclaman es una vencida, líquida y exigible. Como prueba documental, incluyó: Orden del TPI del 8 de marzo de 2016, sobre sustitución de parte demandante a favor de Triangle; Sentencia Parcial del 8 de marzo de 2016, en la misma, se determinó que Triangle es tenedora legal de buena fe de los pagarés hipotecarios que garantizan el pago de la deuda que se reclama en esta acción judicial⁵², y declaró ha lugar la demanda presentada en cuanto a los demandados William Navas Pérez, Sylvia Esther Rivera Riollano, Edgar Francisco Navas Rodríguez y Vivian Ivette Olivares Cruz⁵³; y determinó el foro *a quo*, *que los procedimientos de este caso*

⁵² Véase Apéndice del *Certiorari*, a la pág. 491.

⁵³ Véase Apéndice del *Certiorari*, a la pág. 496.

*continuarán en cuanto a la Sra. María Lisandra Toledo Dorta como miembro de la sucesión del señor Toledo Alfonso*⁵⁴. Además, Triangle presentó los siguientes documentos: Certificación de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, en donde se certifica que Oriental Bank adquirió todos los depósitos de Eurobank; Contrato de Préstamo, (el cual incluye dos copias de pagaré por las cantidades de \$428,000.00) entre William Anthony Navas Pérez y su esposa Sylvia Esther Rivera Riollano y Eurobank ; Acuerdo de Gravamen y Contrato de Prenda de Pagaré Hipotecario por la cantidad de \$272,000.00 entre William Anthony Navas Pérez y su esposa Sylvia Esther Rivera Riollano, José Felipe Toledo Alfonso, María Minerva Dorta Dorta, Edgar Francisco Navas Rodríguez, Vivian Ivette Olivares Cruz y Eurobank; Pagaré Hipotecario de William Anthony Navas Pérez y su esposa Sylvia Esther Rivera Riollano; Escritura Número Noventa y Dos (92) Hipoteca en Garantía de Pagaré de \$140,000.00 de José Felipe Toledo Alfonso, María Minerva Dorta Dorta y Eurobank; Escritura Número Cuatro (4) Hipoteca en garantía de pagaré de José Felipe Toledo Alfonso, María Minerva Dorta Dorta y Eurobank; Estudio de Título de Lord Tittle Service Co.; Pagaré por la cantidad de \$56,000.00 entre Edgar Francisco Navas Rodríguez y Eurobank; Escritura Número Noventa y Cuatro (94) Hipoteca en Garantía de Pagaré. Sin embargo, de los documentos presentados por Triangle no se puede resolver la reclamación específica contra de *la Sucesión del señor Toledo Alfonso, representada por la recurrida*. Coincidimos con la determinación del TPI en cuanto a que no existe prueba documental o declaración jurada presentada que fundamente cuánto es la alegada deuda, ni tampoco, en la *Moción de Sentencia Sumaria* existe

⁵⁴ Véase Apéndice del *Certiorari*, a la pág. 489.

una correlación de la prueba presentada con la inexistencia de hechos en controversia referente a la recurrida.

Sobre la *Moción sobre presentación de Moción de Sentencia Sumaria y en Solicitud de Orden*, incumplió con todas las formalidades impuestas en el ordenamiento civil procesal.

De nuestra revisión “*de novo*” y el análisis realizado, conforme a lo dispuesto en la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, colegimos que el TPI, en el ejercicio de su sana discreción, enunció la doctrina establecida por el Tribunal Supremo y ejerció *la potestad de excluir los hechos propuestos que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene*⁵⁵.

Concluimos que, el quinto error, no se cometió.

IV.

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *Certiorari* y **modificamos la Resolución y Orden recurrida a los efectos de señalar que la recurrida no ejerció oportunamente el derecho al retracto del crédito litigioso y, así modificada, se confirma.**

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

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

⁵⁵ *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 433 (2013).