

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

LUNA COMMERCIAL, II
LLC

Recurrida

v.

EMPRESAS TERRASSA
INC.; Y OTROS

Peticionarios

KLCE202200388

CERTIORARI
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil Núm.:
BY2018CV01020
(701)

Sobre: Cobro de
Dinero: Ejecución
de Prenda y
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de mayo de 2022.

Comparece ante nos, Empresas Terrassa, Inc.; Harf Corp.; J&J Investment Corp.; Terrassa Sand and Gravel Incorporated; Terrassa Concrete Products, Inc.; Total Transport, Inc.; Luis E. Terrassa Muñiz; Rosalina Muñiz Arguelles t/c/c Rosalina Muñiz de Terrassa (“en conjunto, los Peticionarios”), mediante petición de *Certiorari* presentada el 11 de abril de 2022. Nos solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida el 6 de febrero de 2022, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Por virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* la solicitud de retracto de crédito litigioso instada por los Peticionarios.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

I.

Según surge del expediente, el 22 de junio de 2018, Scotiabank de Puerto Rico (“Scotiabank”) incoó *Demanda* sobre

cobro de dinero, ejecución de prenda y ejecución de hipoteca contra los Peticionarios. En síntesis, Scotiabank alegó que los Peticionarios habían incurrido en incumplimiento de sus obligaciones contractuales a consecuencia de falta de pago de dos facilidades de crédito que le fueron concedidas mediante contrato suscrito el 21 de agosto de 2008. La primera corresponde a un préstamo a término por la suma principal de \$4,451,885.76 y la segunda corresponde a una línea de crédito por la cantidad de \$2,000,000.00. Scotiabank reclamó la suma total de \$6,084,137.46 por concepto de deuda, más intereses, costas, gastos y honorarios de abogado. El 12 de septiembre de 2018, los Peticionarios presentaron *Contestación a Demanda*.

Posteriormente, el 22 de enero de 2020, Scotiabank presentó *Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*, mediante la cual solicitó al foro de instancia que autorizara la sustitución de Scotiabank por Oriental Bank, debido a la fusión de ambas instituciones bancarias, efectiva el 31 de diciembre de 2019. Dicha solicitud fue declarada *Con Lugar* por el foro *a quo* mediante *Orden* emitida el 11 de febrero de 2020, notificada el 18 del mismo mes y año.

El 30 de diciembre de 2021, los Peticionarios presentaron *Moción para Informar Venta de Crédito Litigioso, y Solicitud de Orden*. En la antedicha moción, los Peticionarios notificaron que el 29 de diciembre de 2021, recibieron una misiva por correo ordinario en la que Oriental Bank notificó que Luna Commercial II LLC (“Recurrida”) adquirió mediante compra las dos facilidades de crédito en controversia. En consecuencia, los Peticionarios solicitaron al foro primario ordenar al antiguo y nuevo acreedor informar el monto pagado por los créditos. Asimismo, requirieron ejercer el retracto de crédito litigioso al amparo del Artículo 1425 del *Código Civil de Puerto Rico*, 31 LPRA ant. sec. 3950. El 7 de enero de

2022, notificada el 10 de enero de 2022, el foro de instancia emitió *Orden* en la cual concedió a la Recurrída un término de 20 días para expresarse en torno a la solicitud de los Peticionarios.

Por su parte, el 2 de febrero de 2022, Oriental Bank presentó una *Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*. En dicha solicitud, expuso que la deuda objeto de la presente controversia había sido vendida a la Recurrída. Así, Oriental Bank adujo que la Recurrída se convirtió en el nuevo poseedor de buena fe, por causa onerosa y con derecho a exigir el cumplimiento de los referidos pagarés hipotecarios. Por tanto, solicitó al foro primario la sustitución de parte demandante. El 2 de febrero de 2022, la Recurrída también instó *Oposición a “Moción para Informar Venta de Crédito Litigioso, y Solicitud de Orden”*.

Así las cosas, el 6 de febrero de 2022, notificada el 7 de febrero de 2022, el foro de instancia emitió *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción para Informar Venta de Crédito Litigioso, y Solicitud de Orden*. En lo pertinente al asunto ante nuestra consideración, el foro *a quo* sostuvo que “el retracto del crédito litigioso no aplica cuando se cede un instrumento negociable tal y como lo es el caso de autos”. Dicha determinación estuvo fundamentada en lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en el caso *DLJ Mortgage v. Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019).

Insatisfechos, el 22 de febrero de 2022, los Peticionarios presentaron *Moción Solicitando Reconsideración*, la cual fue declarada *No Ha Lugar* el 8 de marzo de 2022.

Inconforme aun con la determinación, el 11 de abril de 2022, los Peticionarios acuden ante esta Curia mediante *Certiorari* y presentan los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al no reexaminar la solicitud de retracto de crédito litigioso a la luz del nuevo Código Civil del 2020, y la justicia sustantiva.

Erró el TPI al basar su determinación en lo resuelto por el Tribunal Supremo en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, et al.*, 2019 T.S.P.R. 129, a los fines de que el retracto del crédito litigioso no aplica cuando se cede un instrumento negociable.

Erró el TPI al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de retracto de crédito litigioso invocada por los codemandados.

El 21 de abril de 2022, la Recurrída presentó *Oposición a Expedición de Auto de Certiorari*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a evaluar el derecho aplicable.

II.

A. *Certiorari*

“[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones”. *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). “El recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior”. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de (1) una resolución u orden sobre remedios provisionales o *injunction* o (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Por excepción, se puede recurrir también de (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos o peritos; (2) asuntos de privilegios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) en casos de relaciones de familia, o (4) en casos que revistan interés público. *Íd.* De igual manera, puede revisarse “cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. *Íd.* Los límites a la facultad revisora del foro apelativo tienen como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que

pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

No obstante, la discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que se deben tomar en consideración al evaluar si procede expedir un auto de *certiorari*. Estos criterios 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.
- (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.

El Tribunal Supremo ha expresado que la discreción es “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, supra, págs. 712-713 (Cita omitida). No obstante, “[a]l denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión”. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

III.

Expuesto el marco jurídico, procedemos a disponer del presente recurso. Los Peticionarios acuden ante esta Curia para que revoquemos la determinación emitida por el Tribunal de Primera

Instancia, por entender que erró el foro *a quo* al denegar su solicitud de retracto de crédito litigioso. En específico, argumentan que la figura del retracto de crédito litigioso está disponible para todo deudor, no empecé se haya cedido válidamente el crédito litigioso mediante un instrumento negociable al amparo de la Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como *Ley de Transacciones Comerciales*, 19 LPRA sec. 401 *et seq.* Además, los Peticionarios aducen que el nuevo *Código Civil de Puerto Rico de 2020*, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*, autoriza el retracto de crédito litigioso por parte del deudor frente al cesionario que no es un tenedor de buena fe.

De una revisión del expediente ante nos, no surge que el tribunal primario procedió con prejuicio, parcialidad o que abusó de su discreción. Tampoco los Peticionarios demostraron que el foro *a quo* se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, por lo que no intervendremos en la determinación recurrida. Cónsono con ello, no se han producido las circunstancias que exijan nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, ni los criterios que guían nuestra discreción, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

IV.

Por los fundamentos expuestos, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

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