

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

LUNA COMMERCIAL II/
ESTRELLA COMMERCIAL

Recurrida

v.

BETHZAIDA FERRER
GARCÍA, Y SU ESPOSO
FÉLIX ALBERTO ACOSTA
PELLICIER Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS,
et al.

Peticionaria

KLCE202200440

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Caso Núm.

ACD2013-0292

Sobre:

EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VIA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Méndez Miró y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece la Sra. Grace Monge La Fosse (en adelante, señora Monge La Fosse o parte peticionaria), pro se, y solicita que revoquemos la Resolución emitida el 14 de marzo de 2022, notificada el 24 de marzo de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (en adelante TPI), en la cual denegó la solicitud de retracto de crédito litigioso. ¹

Luego de la revisión del recurso de Apelación, y de determinar que se recurre de una determinación interlocutoria post-sentencia acogimos el mismo como un *certiorari* y se le ordenó a la Secretaría cambiar el alfanumérico del caso.

¹ Apéndice 17 *Certiorari*, a las págs. 104-105.

Por su parte, el 18 de abril de 2022, Luna Comercial II, Inc.² solicitó mediante moción la desestimación del recurso de autos.³ En síntesis alegó que el recurso no procede por: (1) falta de jurisdicción por ausencia de legitimación activa de la señora Monge La Fosse; (2) que el recurso es frívolo y que ha sido interpuesto como vehículo dilatador para el procedimiento de ejecución de sentencia, (3) que no se ha presentado de buena fe sino como subterfugio para cuestionar la sentencia que es final y firme; (4) que no procede la figura del retracto de crédito litigioso por existir ya una sentencia y (5) que se debía desestimar el recurso de plano de conformidad a lo dispuesto en la Regla 83 (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (B).

Luego de un examen minucioso del expediente, así como del derecho aplicable, procedemos a desestimar el recurso por falta de jurisdicción, ante la ausencia de legitimación activa de la señora Monge La Fosse.

I

El 5 de noviembre de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), antiguo acreedor, presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la Sra. Bethzaida Ferrer García y su esposo, el Sr. Félix Alberto Acosta Pellicier (en adelante, los esposos Acosta-Ferrer) y la Sociedad legal de Gananciales compuesta por ambos tras haberse declarado vencidos, líquidos y exigibles los préstamos comerciales objeto de litigio.⁴ El 5 de febrero de 2014, se presentó la contestación a la demanda.⁵

² Luna Comercial II solicitó la sustitución de parte, luego de haber adquirido el interés de Condado 3 CR2 en las facilidades del crédito objeto del caso de autos.

³ Moción intitulada Moción de Desestimación o, en la Alternativa, Solicitud de Término para Presentar Oposición al recurso de *Certiorari* Mal Denominado Recurso de Apelación.

⁴ Apéndice 1 *Certiorari*, a las págs. 1-4.

⁵ Apéndice 2 *Certiorari*, a las págs. 5-8.

Luego de varios trámites procesales, el 30 de junio de 2014 se celebró una vista de mediación a la cual los esposos Acosta-Ferrer no comparecieron.

El 27 de agosto de 2014, notificada el 3 de septiembre de 2014, el TPI dictó sentencia sumaria declarando Con Lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en la cual ordenó a los esposos Acosta-Ferrer a pagar solidariamente las sumas adeudadas.⁶

Desde el año 2014 los esposos Acosta-Ferrer, han presentado múltiples recursos apelativos, con el propósito de revisar los trámites en el TPI.⁷ El caso de marras se encuentra en la etapa de ejecución de sentencia y subasta. La primera, segunda y tercera subastas están pautadas para el 2, 9 y 16 de junio de 2022 todas a las 10:00 a.m.

El 14 de enero de 2022, la Sra. Monge la Fosse, la cual no es parte del caso y quien hasta el 30 de mayo de 2019 fue representante legal de los demandados de epígrafe, presentó por derecho propio ante el TPI *Moción Sobre Ejercicio del Derecho de Retracto de Crédito Litigioso al Amparo del Nuevo Código Civil, 2020 que Recoge Nuevamente el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso y Revoca lo Dispuesto en el Caso DLJ v. Santiago, 2019 TSPR 129 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 122 del Código Civil, 2020*.⁸ El 31 de enero de 2022, la parte recurrida, Luna Comercial II, Inc., presentó su *Oposición a Moción Sobre Ejercicio del retractor de Crédito Litigioso [...]*⁹, en la cual, en síntesis argumento la falta de legitimación activa de la Sra. Monge la Fosse para

⁶ Apéndice 4 *Certiorari*, a las págs. 14-19.

⁷ Véase: KLAN201401636, CC-2015-0237, KLCE201900050, KLAN202000903 y KLAN202200042.

⁸ Apéndice 10 *Certiorari*, a las páginas 39-45.

⁹ Apéndice 11 *Certiorari*, a las págs. 47-73.

presentar por derecho propio el reclamo de aplicación del retracto de crédito litigioso, por lo cual no es justiciable careciendo el TPI de jurisdicción para atenderlo. Además, argumentó la parte recurrida en su moción en oposición que era improcedente en derecho el reclamo de la figura del retracto de crédito litigioso sobre un crédito cedido post-sentencia, careciendo así, del aspecto litigioso que caracteriza la figura. Por último, alegó Luna Comercial II, Inc. que la moción había sido presentada como vehículo dilatorio para la ejecución de la sentencia y que fue presentada con frivolidad y temeridad.

El 2 de febrero de 2022, la Sra. Monge La Fosse presentó, por derecho propio, un escrito intitulado *Breve Réplica a Oposición Tocante al Derecho de Retracto Bajo Código Civil de 2020*.¹⁰ Es importante destacar que la moción no estuvo acompañada de ningún documento que acreditara o sustentara que la Sra. Monge La Fosse era acreedora en derecho de las causas de acción de los esposos Acosta-Ferrer y no solicitó sustitución de parte. Ese mismo día, el TPI dictó *Resolución* en la cual dejó en suspenso la moción en solicitud de retracto de crédito litigioso presentada por la Sra. Monge La Fosse y ordenó que se dejaran sin efecto las subastas pautadas para las siguientes fechas: (i) primera subasta – 3 de marzo de 2022 a las 10:00 a.m., (ii) segunda subasta – 10 de marzo de 2022, a las 10:00 a.m. y (iii) tercera subasta – 17 de marzo de 2022, a las 10:00 a.m.¹¹ El 10 de febrero de 2022, Luna Comercial II, Inc. presentó *Dúplica a Breve Réplica a Oposición [...]*,¹² moción en la cual reiteró sus argumentos.

El 11 de febrero de 2022, Luna Comercial II, Inc. y Estrella Commercial LLC, presentaron una Solicitud de Sustitución de Parte

¹⁰ Apéndice 13 *Certiorari*, a las págs. 78-83.

¹¹ Apéndice 11 *Certiorari*, a las págs. 58-60.

¹² Apéndice 14 *Certiorari*, a las págs. 85-89.

demandante mediante la cual informaron que la segunda había adquirido todo el interés de la primera respecto al crédito objeto del presente litigio. El 14 de marzo de 2022, notificada el 24 de marzo de 2022, el TPI dictó orden acogiendo la solicitud de sustitución de partes y dictó Resolución de la cual se recurre en la cual denegó la solicitud de retracto de crédito litigioso.¹³

El 23 de marzo de 2022, la Sra. Monge La Fosse presentó ante el TPI un *Aviso al Tribunal Sobre Sumisión de Documento y Otros Extremos Para Agotar Esfuerzos Transaccionales*, al cual anejo documento privado de cesión con fecha de 12 de enero de 2022 el cual no se encuentra juramentado y los firmantes son solamente los esposos Acosta-Ferrer.¹⁴ Ese mismo día, Luna Comercial II, Inc. y Estrella Commercial LLC, radicaron una *Moción Reafirmando Oposición a Solicitud de Retracto de Crédito Litigioso y en Oposición a Aviso al tribunal Sobre Sumisión de Documento y Otros Extremos Para Agotar Esfuerzos Transaccionales*.¹⁵ El 29 de marzo de 2022, notificada el 30 de marzo de 2022, el TPI emitió *Resolución* en la cual entre otros extremos resuelve que: "El documento de Cesión de Crédito Litigioso adolece de legitimidad y no es defensa ante el acreedor".¹⁶

El 11 de abril de 2022, la señora Monge La Fosse presentó pro se un recurso de apelación acogido como un *certiorari* en el que alegó que:

El Tribunal de Primera Instancia erró al denegar de manera final el derecho de retracto de crédito litigioso ejercitado al amparo del nuevo Código Civil cuya concesión hubiese puesto fin al de epígrafe.

¹³ Apéndice 17 *Certiorari*, a las págs. 104-105.

¹⁴ Apéndice 16 *Certiorari*, a las págs. 100-102.

¹⁵ Apéndice 15 *Certiorari*, a las págs. 91-97.

¹⁶ Apéndice K de moción en solicitud de desestimación de la parte recurrida. Este anejo no fue incluido por la Sra. Monje La Fosse en su escrito.

El 18 de abril de 2022, Luna Comercial II, Inc.¹⁷ solicitó mediante moción la desestimación del recurso de autos.¹⁸ En síntesis alegó que el recurso no procede por: (1) falta de jurisdicción por ausencia de legitimación activa de la señora Monge La Fosse; (2) que el recurso es frívolo y que ha sido interpuesto como vehículo dilatador para el procedimiento de ejecución de sentencia, (3) que no se ha presentado de buena fe sino como subterfugio para cuestionar la sentencia que es final y firme; (4) que no procede la figura del retracto de crédito litigioso por existir ya una sentencia y (5) que se debía desestimar el recurso de plano de conformidad a lo dispuesto en la Regla 83 (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (B).

II

A.

El retracto de crédito litigioso es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo. Véase: *Dlj Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 958-959 (2019); *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993); *Martínez, Jr. v. Tribunal del Distrito Judicial de San Juan*, 72 DPR 207, 209 (1951). Para que poder ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso se requiere lo siguiente: (1) la existencia de un crédito que se encuentre en litigio; y (2) que este haya sido cedido. Una vez se dan esas dos condiciones, nace el derecho a exigir su retracto, para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago. *Dlj Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, pág. 960.

¹⁷ Luna Comercial II solicitó la sustitución de parte, luego de haber adquirido el interés de Condado 3 CR2 en las facilidades del crédito objeto del caso de autos.

¹⁸ Moción intitulada Moción de Desestimación o, en la Alternativa, Solicitud de Término para Presentar Oposición al recurso de *Certiorari* Mal Denominado Recurso de Apelación.

La venta o cesión del crédito debe darse a un precio o contraprestación cierta. Íd., pág. 960-961. Finalmente, esta venta debe concluir en la transferencia del crédito a favor de una tercera persona, distinta al deudor. Íd. Ello, pone en posición al cesionario o nuevo adquiriente de reclamarle al deudor la extinción de la obligación. Íd.

Se considera litigioso un crédito desde que se contesta a la demanda relativa al mismo. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 726. No basta la presentación de la demanda, sino que debe trabarse el pleito con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito. Íd. El Tribunal Supremo ha explicado que “[e]s condición esencial para que un crédito se repute 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”. Íd., pág. 726, citando a *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951); Véase también *Cámara Insular etc. v. Anadón*, 83 DPR 374 (1961); *Santana v. Quintana*, 52 DPR 749 (1938).

En *Dlj Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, el Tribunal Supremo tuvo ante sí la controversia de si procedía el ejercicio de la figura del retracto de crédito litigioso sobre la cesión de un pagaré hipotecario. El Tribunal Supremo determinó que la Ley Núm. 208 de 17-1995, según enmendada, conocida como “*Ley de Transacciones Comerciales*”, 19 LPRA 401 *et seq.*, desplazó las disposiciones del Código Civil referentes a la figura del crédito litigioso, haciéndolas inaplicables a las transferencias de instrumentos negociables otorgadas a su amparo. Por tanto, la figura del retracto de crédito litigioso no aplica en los casos de cesión o venta de un pagaré hipotecario. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-*

Ortiz, supra, pág. 968. Al respecto, el Tribunal Supremo explicó lo siguiente:

“Primeramente, el propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su Art.1417a, *supra*, aclara la inaplicabilidad de éste cuando se refiere “a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”.

Además, en el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, se aclara que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entiende[n] con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Y esta a su vez nos recuerda que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento. Art. 91 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. Por su parte, el Art. 98 de la misma ley a su vez, nos informa que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.

Como ha quedado claramente demostrado, La Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta.

Toda vez que el caso ante nuestra consideración se trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable - - entiéndase, un pagaré hipotecario -- es de aplicación aquí la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*.

Resuelto que es inaplicable la figura del retracto de crédito litigioso al caso de marras, no hay que entrar a discutir los demás señalamientos de error presentados ante esta Curia.” *Dlj Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, págs. 967-968.

Por lo tanto, cuando la cesión de crédito litigioso trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso. *Íd.*

B.

El principio de justiciabilidad requiere la existencia de un caso o controversia real para que los tribunales puedan ejercer válidamente el Poder Judicial. *Ramos, Méndez v. García García*, 203 DPR 379, 393-394 (2019); *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 60 (2009); *Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia*, 109 DPR 715, 720 (1980). En ese sentido, hemos reiterado

que los tribunales únicamente podemos evaluar los méritos de aquellos casos que sean justiciables. *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 68 (2017); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 931 (2011); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552 (1958).

En el examen de las controversias, “los propios tribunales se preguntan y evalúan si es o no apropiado entender en determinado caso tomando en cuenta diversos factores y circunstancias mediante un análisis que les permite ejercer su discreción en cuanto al límite de su poder constitucional”. *Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia*, supra, pág. 720. De esta manera, la intervención de los tribunales tendrá lugar sólo si existe una controversia genuina surgida entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que afecte sus relaciones jurídicas. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, supra, pág. 60 (haciendo referencia a *E.L.A. v. Aguayo*, supra, págs. 558-559).

Como elemento necesario para la debida adjudicación de los méritos de una controversia, el principio de justiciabilidad nos impone el deber de evaluar si los demandantes poseen legitimación activa. *Hernández Torres v. Gobernador*, 129 DPR 824, 835 (1992). Se ha definido la legitimación activa como “la capacidad que se le requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante”. *Ramos, Méndez v. García García*, supra, pág. 394 (citando a *Bhatia Gautier v. Gobernador*, supra, pág. 69).

En esencia, “el examen de la legitimación activa es un mecanismo usado por los tribunales para delimitar su propia jurisdicción y no adentrarse en los dominios de otras ramas de gobierno, y no lanzarse a resolver cuestiones hipotéticas o planteadas dentro de un contexto inadecuado”. *Hernández Torres v. Hernández Colón et al.*, 131 DPR 593, 598 (1992). Por otra parte,

“[e]ste elemento de justiciabilidad difiere de los otros ‘porque gira principalmente en torno a la parte que prosigue la acción y sólo secundariamente en cuanto a las cuestiones a adjudicarse’”. *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 564 (1989), citando a *Com. de la Mujer v. Srio. De Justicia*, supra, pág. 723).

Al amparo de esta doctrina, la parte que solicita un remedio judicial debe demostrar que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada, y (4) la causa de acción surge al palio de la Constitución o de una ley. *Bhatia Gautier v. Gobernador*, supra, pág. 69; *Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, 178 DPR 563, 572 (2010); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 371 (2002); *Hernández Torres v. Gobernador*, supra, págs. 835-836.

B.

La jurisdicción de un tribunal se define como la autoridad que por una ley o la Constitución se le ha concedido al foro para considerar y decidir casos o controversias. *Cordero v. Oficina de Gerencia de Permisos*, 187 DPR 445, 456 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *Solá Gutiérrez v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

En múltiples y variadas ocasiones se ha expresado que los tribunales debemos ser celosos guardianes de esa jurisdicción que nos ha sido concedida, examinando tal aspecto en primer orden, incluso cuando no haya sido planteado por ninguna de las partes. *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora de Permisos*, 191 DPR 228, 234 (2014).

Además, se ha señalado que los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014); *Solá Gutiérrez v.*

Bengoa Becerra, supra; González v. Mayagüez Resort & Casino, 176 DPR 848, 856 (2009).

C.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Ig Builders Corp. v. 577 Headquarters Corp.*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). El concepto discreción necesariamente implica la facultad de elegir entre diversas opciones. *Ig Builders Corp. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra*, pág. 338. Sin embargo, en el ámbito judicial, la discreción no debe hacer abstracción del resto del Derecho. *Íd.* Es decir, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera. *Íd.*

La discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”. *Ig Builders Corp. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra; Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). En el caso particular del Tribunal de Apelaciones, los criterios para determinar la expedición del auto de *certiorari* se encuentran esbozados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Así pues, para poder ejercer sabiamente su facultad discrecional en la consideración de los asuntos planteados mediante dicho recurso, el precepto antes mencionado dispone lo siguiente:

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.

Esta regla no constituye una lista exhaustiva y ninguno de estos criterios son determinantes por si solos. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). El Tribunal Supremo ha expresado que este foro revisor 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.” *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

La interferencia de este foro con la facultad discrecional del TPI solo procede cuando este: “(1) actuó con perjuicio 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). Por tanto, “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. JF Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Esto se debe a que “los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario.” *Id.*

La determinación de que un tribunal abusó de su discreción está atada íntimamente al concepto de la razonabilidad. *Id.*, pág.

434-435. Nuestro Tribunal Supremo ha definido la discreción como “una norma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *Id.*, pág. 435.

III

En el caso de autos como cuestión de umbral es importante destacar que el TPI dictó sentencia la cual es final y firme desde el año 2014. Por tanto, el caso al ser uno de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se encuentra en los procedimientos post-sentencia de ejecución y subasta.

Luego de múltiples trámites procesales en el TPI así como en los foros revisores, el 14 de enero de 2022, la señora Monge La Fosse, quien comparece pro se, no es parte original del caso y era la abogada que representaba a los demandados antes de ser suspendida del ejercicio de la abogacía de forma indefinida según consta en el caso *In re: Grace Monge La Fosse*, 202 DPR 594 (2019), solicitó ante el TPI una solicitud de retracto de crédito litigioso. Esta moción no fue acompañada por ningún tipo de documento que acreditara o sustentara que la señora Monge La Fosse era acreedora en derecho de las causas de acción de los esposos Acosta-Ferrer. Posteriormente, el 23 de marzo de 2022, la señora Monge La Fosse presentó en el TPI mediante su escrito intitulado *Aviso al Tribunal Sobre Sumisión de Documento y Otros Extremos Para Agotar Esfuerzos Transaccionales* documento privado de cesión con fecha de 12 de enero de 2022 el cual no se encuentra juramentado y los firmantes son solamente los esposos Acosta-Ferrer.

De la evaluación objetiva y sosegada de los hechos del caso está meridianamente claro que la señora Monge La Fosse no posee legitimación activa para presentar por derecho propio el reclamo de aplicación del retracto de crédito litigioso, por lo cual no es justiciable el caso de marras. La señora Monge La Fosse reclama un crédito litigioso el 14 de enero de 2022 en el caso de autos cuando

se dictó sentencia en el año 2014 la cual es final y firme y se encuentra en etapa de ejecución de sentencia y subasta. Es improcedente en derecho el reclamo de la figura del retracto de crédito litigioso sobre un crédito cedido post-sentencia, careciendo así, del aspecto litigioso que caracteriza la figura. Para poder ejercerse el derecho de retracto de crédito litigioso se requiere lo siguiente: **(1) la existencia de un crédito que se encuentre en litigio; y (2) que este haya sido cedido. Una vez se dan esas dos condiciones, nace el derecho a exigir su retracto, para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago.** Ningunas de estas condiciones se cumplen en el caso de autos. Además, el caso de autos es uno en ejecución de hipoteca y de conformidad a lo resulto por el Tribunal Supremo en el caso de *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, pág. 968, es inaplicable la figura de retracto de crédito litigioso.

Es importante señalar que estos reclamos frívolos y a destiempo provocaron que se suspendieran la primera, segunda y tercera subasta pautadas para el 3, 10 y 17 de marzo de 2022 todas a las 10:00 a.m respectivamente.

Por tanto, la señora Monge La Fosse carece de legitimación activa sobre la causa de acción y en consecuencia su planteamiento de error no es justiciable. Concluimos que la señora Monge La Fosse no posee la capacidad que se requiere como parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal y realizar con eficiencia actos procesales.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, desestimamos el presente recurso, por falta de jurisdicción ante la ausencia de legitimación activa de la señora Monge La Fosse.

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

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