

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

SAN CARLOS
MORTGAGE, LLC
representado por PLANET
HOME LENDING, LLC

Recurrido

v.

CHARLENE DE LEÓN
GUEVARA T/C/C
CHARLENE DELEÓN
GUEVARA y como
CHARLENE DE LEÓN

Peticionaria

KLCE202200986

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Guaynabo

Caso Núm.
GB2019CV01091

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca
(Vía Ordinaria)

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2022.

I.

El 23 de agosto de 2019, Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank), presentó *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Charlene De León Guevara exigiendo el cumplimiento de una obligación evidenciada en un *Pagaré*. El 30 de septiembre de 2019, la señora De León Guevara contestó la *Demanda* y presentó *Reconvención* amparada en el *Real Estate Settlement Procedure Act* por violación a los “Loss Mitigation Procedures”.

El 17 de enero de 2020, Scotiabank presentó, con éxito, *Moción sobre Sustitución de Parte Demandante* por haberse fusionado con Oriental Bank (Oriental). Nuevamente, el 11 de abril de 2022, Oriental presentó *Moción Informando Sustitución de Parte*. Alegó que, había vendido el préstamo objeto de la *Demanda* a San Carlos Mortgage (SCM). Otra vez, la sustitución fue autorizada por el Tribunal de Primera Instancia.

Ante ello, el 11 de mayo de 2022 la señora De León Guevara presentó *Moción Ejerciendo el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso y Solicitando Orden*. Adujo que, la sección 2-305 y la 2-306 de la Ley de Transacciones Comerciales,¹ le concede el derecho de oponer el retractor de crédito litigioso, dispuesto en el Art. 1220 del Código Civil de Puerto Rico,² como defensa y reclamación contra un instrumento. El 20 de mayo de 2022, SCM presentó *Oposición a Moción Ejerciendo el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso y Solicitando Orden*. Alegó que, la figura de retractor de crédito litigioso no es de aplicabilidad a las transferencias de pagarés hipotecarios debido a “...la supremacía de la LTC (Ley de Transacciones Comerciales) sobre las disposiciones del Código Civil”.³

El 25 de mayo de 2022, la señora De León Guevara presentó *Dúplica y Solicitud Para que se Tome Conocimiento Judicial*. Reiteró que, el retractor de crédito litigioso está amparado en las secciones 2-305 y 2-306 de la Ley de Transacciones Comerciales⁴ como defensa y/o reclamación oponible por el deudor contra el tenedor simple de un pagaré. Sostuvo que la opinión vertida en *DLJ Mortgage Capital* no atendió su planteamiento, y que la teoría de supremacía de la Ley de Transacciones Comerciales sobre el Código Civil sostiene el ejercicio del retractor de crédito litigioso al amparo de las secciones 2-305 y 2-306 de la Ley de Transacciones Comerciales.⁵ El 26 de junio de 2022, SCM presentó *Oposición a Dúplica y Solicitud para que se Tome Conocimiento Judicial*.

Mediante *Resolución* emitida el 12 de julio de 2022, notificada el 13, el Foro primario declaró “No Ha Lugar” la *Moción Ejerciendo el Derecho de Retracto de Crédito Litigioso y Solicitando Orden*. Inconforme, la señora De León Guevara presentó *Moción Solicitando*

¹ 19 LPRA §§ 605, 606.

² 31 LPRA 9581

³ *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019).

⁴ 19 LPRA §§ 605, 606.

⁵ *Íd.*

Reconsideración el 28 de julio de 2022. Sostuvo que, el objeto del negocio jurídico entre Oriental y SCM es la sustitución de SCM en la posición de Oriental en este litigio y no la mera cesión de un instrumento. Siendo así, la distinción era esencial porque el fundamento utilizado en *DLJ Mortgage Capital* concede un tratamiento distinto a la venta de un pagaré vigente que no ha sido declarado en mora ni vencido contrario aquel que es traspasado en mora y luego de que se acelere su vencimiento.

El 9 de agosto de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* denegando la solicitud de *Reconsideración*. Aun inconforme, el 7 de septiembre de 2022, la señora De León Guevara acudió ante nos mediante *Certiorari*. Plantea, únicamente, que, **“[e]rró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al denegar el retracto de crédito litigioso a la parte peticionaria.”** El 22 de septiembre de 2022, SMC presentó *Oposición a Expedición de Recurso de Certiorari*. Con el beneficio de ambas comparecencias, el Derecho y jurisprudencia aplicable, resolvemos.

II.

La señora De León Guevara arguye, que los postulados expuestos en *DLJ Mortgage vs. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019), haciendo inaplicable la figura civilista de retracto de crédito litigioso a cesiones de instrumentos negociables al amparo de Ley de Transacciones Comerciales, no dirigen la solución de la presente controversia. Plantea que la teoría de supremacía de la Ley de Transacciones Comerciales sobre el Código Civil sostiene el ejercicio del retracto de crédito litigioso al amparo de las secciones 2-305 y 2-306 de la Ley de Transacciones Comerciales.⁶ Así, pretende que sustituyamos el criterio del Tribunal de Primera Instancia por el

⁶ *Íd.*

nuestro y resolvamos que dicho foro erró al denegar la solicitud de retracto de crédito litigioso. No le asiste la razón.

El Tribunal de Primera Instancia consideró correctamente el estado de derecho vigente relativo a la no aplicación de la figura de crédito litigioso en casos como el presente.⁷ No nos ha convencido que el Tribunal de Primera Instancia haya errado en la interpretación del derecho, haya abusado de su discreción o actuado con prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Por ello, conforme los criterios que guían el ejercicio de nuestra discreción, según establecidos por la Regla 40 de nuestro Reglamento⁸, no habremos de intervenir con el dictamen recurrido, al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil.⁹

III.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, *denegamos* la expedición del auto de *Certiorari*.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Méndez Miró concurre sin opinión escrita.

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

⁷ *DJL Mortgage Capital v. SLG Santiago-Ortiz*, supra.

⁸ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.