

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

LUNA RESIDENTIAL II,  
LLC  
Recurrida

v.

HÉCTOR ANTONIO  
JIMÉNEZ CASILLAS; Y  
OTROS  
Peticionario

KLCE202201245

Recurso de  
*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Humacao

Caso Núm.  
HSCI201400929

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Rivera Marchand

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2022.

Comparecen ante nosotros Héctor Antonio Jiménez Casillas, Aixa Virginia Maldonado Sanjurjo y la sociedad de gananciales por ellos compuesta (peticionarios). Solicitan que, revoquemos la *Resolución*<sup>1</sup> del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (TPI o foro primario), notificada el 31 de agosto de 2022. En ella, el foro primario denegó la *Moción en solicitud de información para ejercer la cesión de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*<sup>2</sup> de los peticionarios, al amparo de lo resuelto en *DLS Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019).

Por los fundamentos que exponemos a continuación denegamos la expedición del auto de *certiorari*. Veamos.

**I.**

El 10 de septiembre de 2014, el Banco Santander Puerto Rico (el banco) instó una demanda<sup>3</sup> en contra de los peticionarios sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En particular, informó que

<sup>1</sup> Apéndice, pág. 35.

<sup>2</sup> Apéndice, págs. 24-26.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 1-5.

la entidad bancaria, era tenedora de buena fe, de un pagaré hipotecario, suscrito por la parte demandada. Expuso que, los demandados incumplieron las cláusulas hipotecarias, a partir del 1 de marzo de 2014 hasta el presente. Por consiguiente, le adeudan \$224,904.53 en principal, más intereses, recargos, costas, gastos y honorarios de abogados.

En respuesta, los peticionarios acreditaron su alegación responsiva,<sup>4</sup> y allí, aceptaron haber suscrito un pagaré a favor de The Mortgage House, Inc. bajo los términos que constan en el mismo. Cabe señalar que, los peticionarios se acogieron a la protección de la Ley de Quiebras, razón por la cual, este pleito permaneció paralizado desde el 2015 hasta el 12 de julio de 2022. Reiniciados los procedimientos, y a solicitud de la parte recurrida,<sup>5</sup> el TPI autorizó la sustitución de Luna Residential II, LLC (Luna o la parte recurrida), como la parte demandante en este pleito.

Tras la parte recurrida solicitar que, el caso sea referido a mediación compulsoria,<sup>6</sup> los peticionarios presentaron su *Moción en solicitud de información para ejercer la cesión de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*. En ella, levantaron como defensa afirmativa el derecho de cesión de crédito litigioso que dispone el Artículo 1220 de la Ley Núm. 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico de 2020. Al amparo del citado artículo, solicitaron información sobre la fecha y precio de adquisición del crédito hipotecario, a los fines de ejercer la cesión de crédito litigioso.

En respuesta, el TPI emitió una *Orden*<sup>7</sup> en la cual solicitó a Luna expresarse en torno a la solicitud de los peticionarios. A esos efectos, Luna compareció<sup>8</sup> y argumentó que, de conformidad con lo resuelto por el Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-*

---

<sup>4</sup> Apéndice, págs. 6-10.

<sup>5</sup> Apéndice, págs. 11-12. Véase *Moción solicitando sustitución de parte demandante y continuación de los procedimientos*.

<sup>6</sup> Apéndice, pág. 23.

<sup>7</sup> Apéndice, pág. 30.

<sup>8</sup> Apéndice, págs. 31-32.

*Ortiz*, supra, y del derogado Artículo 1417(a) del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3942(a), (hoy Artículo 1212 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9573), el retracto de un crédito litigioso no aplica a la cesión de un instrumento negociable.

En virtud de lo anterior, el foro primario emitió la *Resolución* impugnada, mediante la cual, denegó la moción de los peticionarios. Inconformes, los peticionarios solicitaron reconsideración.<sup>9</sup> Arguyeron que, mediante la aprobación del Código Civil de 2020, la legislatura excluyó la Ley Hipotecaria y la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, de la aplicación de la figura del crédito litigioso. Sobre tales bases, expusieron que, el Código Civil de 2020 revocó la normativa de *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, con el efecto de que presuntamente los peticionarios tienen derecho al retracto solicitado.

Tras la denegatoria del petitorio de reconsideración,<sup>10</sup> y en desacuerdo aún, los peticionarios presentaron el recurso de epígrafe, en el cual imputaron lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, al aplicar el caso DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez, Diana Borges y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, 2019 TSPR 129. Y no tomar en consideración que dicho caso se resolvió bajo las disposiciones del Código Civil de 1930, derogado por el nuevo Código Civil, Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. El cual establece un nuevo ordenamiento de Derecho, el cual deja sin efecto el caso antes citado.

En cumplimiento con nuestra *Resolución*, Luna compareció mediante *Oposición a Certiorari*. Sostuvo que, el Artículo 1212 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9573, incorporó íntegramente el Artículo 1417(a) del hoy derogado Código Civil de 1930, supra, y dispone que, el retracto litigioso no aplica a la cesión de un instrumento negociable. Discutió que, lo resuelto en *DLJ Mortgage*

---

<sup>9</sup> Apéndice, págs. 36-42.

<sup>10</sup> Apéndice, pág. 49.

*v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, continúa vigente. Añadió que, de cualquier manera, la Ley de Transacciones Comerciales, supra, es una ley especial cuyas disposiciones deben prevalecer sobre el Código Civil, en lo que respecta a la cesión de créditos y prenda. Planteó que, la exclusión del Artículo 1427 del Código Civil de 1930 en el Código Civil de 2020, no deroga las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales. Sobre tales bases, expuso que, el crédito en el caso de marras no es litigioso.

Con el beneficio de las comparencias de las partes, procedemos a continuación.

## II.

### A. *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario, por el cual, un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que, revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020). Es norma reiterada que, una resolución u orden interlocutoria, contrario a una sentencia, es revisable ante el Tribunal de Apelaciones mediante auto de *certiorari*. *JMG Investment, Inc. v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). A diferencia del recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020).

Por su parte, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la facultad que tiene el foro apelativo intermedio, para revisar las resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Caribbean Orthopedics v. Medshape, et al.*, 207 DPR 994 (2021). Esa regla establece que, el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. *800 Ponce de León v. AIG*, supra. No obstante, también dispone que,

el tribunal apelativo, en su ejercicio discrecional y por excepción, podrá expedir un recurso de *certiorari* cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, en casos de anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos revestidos de interés público o, en cualquier otra situación en la cual, esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. *Íd.* El delimitar la revisión a instancias específicas tiene como propósito evitar las “dilaciones innecesarias, el fraccionamiento de causas y las intervenciones a destiempo.” *Íd.*; Véase, además, *Scotiabank v. ZAF Corp.*, et al., 202 DPR 478, 486-487 (2019).

Por otro lado, el examen que hace este Tribunal, previo a expedir un *certiorari*, no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *800 Ponce de León v. AIG*, *supra*. Véase, además, *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711 (2019). A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si expedir un auto de *certiorari*. La citada Regla dispone:

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.

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos en los cuales se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra.

### III.

Los peticionarios interesan que ejerzamos nuestra función discrecional, para dejar sin efecto la orden, de naturaleza interlocutoria, en la cual el foro primario, denegó la solicitud de información para ejercer la cesión de crédito litigioso en este caso. Como parte de su determinación, el TPI refirió a las partes a lo resuelto por el Tribunal Supremo, en *DLS Mortgage v. Santiago Martínez*, supra, en aras de notificar la base jurídica aplicable a su dictamen.

Luego de un examen sosegado del recurso ante nos, colegimos que, lo razonable es abstenernos de ejercer nuestras funciones revisoras, en esta etapa de los procedimientos. Al entender sobre la expedición de un auto de *certiorari* de naturaleza discrecional, esta Curia deberá sopesar, si nuestra intervención causa un fraccionamiento indebido del pleito, y posible dilación en la solución final de la causa, al no presentarse en la etapa más propicia para su consideración. De ahí, y al amparo de los criterios que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no encontramos indicio de que, el foro recurrido haya incurrido en error manifiesto o haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, o de abuso, al ejercer su discreción. Además, no identificamos fundamento alguno que justifique la expedición del auto de *certiorari*, en aras de evitar un fracaso a la justicia. De nuestra evaluación concluimos que, la parte peticionaria no nos ha puesto en posición para determinar lo contrario.

Por todo lo anterior, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

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