

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V ESPECIAL

COMPU-LINK
CORPORATION DBA
CELINK
Recurrida

V.

SUNC. LAUREANO
BELLO SUÁREZ t/c/c
LAUREANO BELLO
Compuesta por PEDRO
BELLO LORIÉ Y OTROS
Peticionarios

KLCE202301059

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala de
Guaynabo

CASO:
GB2022CV00140

SOBRE:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de octubre de 2023.

El 25 de septiembre de 2023, el Sr. Pedro Antonio Bello Lorié compareció ante nos, por derecho propio y en representación de la Sucesión de Laureano Bello Suárez (peticionario o señor Bello), mediante una *Petición de Certiorari* y solicitó la revisión de una *Resolución* que se emitió el 24 de agosto de 2023 y se notificó el 25 de agosto de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la reconsideración que presentó el señor Bello y, además, resolvió que no aplicaba en el presente caso la figura de retracto de crédito litigioso conforme a lo resuelto en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **denegamos** el recurso de epígrafe.

I.

El 18 de febrero de 2022, Reverse Mortgage Funding, LLC (Reverse Mortgage) presentó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de la Sucesión de Bello Suárez, la Sucesión de Lorie América, el CRIM y Estados Unidos de América (parte

demandada).¹ Alegó que, el 2 de noviembre de 2009, The Money House, Inc. le otorgó un préstamo hipotecario al Sr. Laureno Bello Suárez y a la Sra. Lucina Lorié América (los deudores) que garantizó mediante una hipoteca revertida por la suma de \$195,000.00 una propiedad ubicada en el municipio de Guaynabo. Sostuvo que era dueño del pagaré antes descrito por endoso, y que no lo había endosado, vendido, cedido o de alguna manera negociado. Afirmó que los deudores del referido préstamo fallecieron y, por ende, el préstamo garantizado por la hipoteca revertida se encontraba vencido y pagadero. Además, indicó que, a pesar de haber realizado múltiples requerimientos a la parte demandada para mostrar la evidencia requerida del cumplimiento con los términos y condiciones de la hipoteca revertida, dichos requerimientos no habían sido satisfechos. Así pues, argumentó que lo antes expuesto hacía que la hipoteca revertida fuese líquida y exigible. A tales efectos, le solicitó al TPI que le ordenara a la parte demandada a satisfacerle las cantidades adeudadas.

Luego de varios trámites procesales que no son pertinentes discutir, el 13 de abril de 2023, Reverse Mortgage enmendó su *Demanda* a los únicos efectos de incluir a Laureano R. Bello Lorié como miembro de la Sucesión Bello Suárez y la Sucesión Lorié América.² Posteriormente, el 4 de mayo de 2023, el peticionario presentó una *Moción de Desestimación*.³ Indicó que el 2 de mayo de 2023, visitó la propiedad en garantía del pagaré hipotecario, revisó el buzón y allí encontró una correspondencia de Compu-Link Corporation D/B/A Celink (Celink o recurrida) con un estado de cuenta referente al préstamo e hipoteca revertida objeto de esta controversia. Sostuvo que desconocía la relación de Celink, si alguna, con Reverse Mortgage, pero que de la correspondencia antes mencionada surgía que Celink era tenedor del préstamo.

¹ Véase, págs. 8-13 del apéndice del recurso.

² Íd., págs. 26-31.

³ Íd., págs. 32-34.

Así pues, razonó que el crédito en cuestión había sido transferido, vendido, cedido o de alguna manera traspasado de Reverse Mortgage a Celink. Argumentó que de ser este el caso, procedía la desestimación del caso bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 por falta de jurisdicción sobre la persona y por dejar de acumular una parte indispensable. Además, planteó que, si en efecto Reverse Mortgage le transfirió, vendió, cedió o de alguna manera le traspasó el crédito litigioso a Celink, que procedía auscultar si se podía llevar a cabo el retracto de crédito litigioso a tenor con las disposiciones del Art. 1220 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9581.

El 10 de mayo de 2023, el señor Bello presentó su alegación responsive.⁴ En esta, negó la mayoría de las alegaciones en contra de la parte demandada. Particularmente, sostuvo que desconocía si Reverse Mortgage era el tenedor del pagaré hipotecario objeto de esta controversia o era otra entidad bajo el nombre de Celink, por lo que se reservaba el derecho al correspondiente retracto de crédito litigioso una vez la entidad tenedora del pagaré le requiriera el pago de la suma en cuestión. Ahora bien, como parte de sus defensas afirmativas, argumentó que el TPI carecía de jurisdicción para atender el presente caso por falta de parte indispensable en el pleito. Además, insistió que por razón de que el pagaré hipotecario le fue vendido, cedido, o de alguna manera traspasado a Celink, tenía derecho al retracto del crédito litigioso.

En respuesta a la *Moción de Desestimación*, el 16 de mayo de 2023, Reverse Mortgage presentó una *Moción Informativa, en Oposición a Solicitud de Desestimación* [...].⁵ En primer lugar, afirmó que le había vendido el pagaré hipotecario objeto de la presente controversia a Celink por lo que dicha entidad adquirió todos los derechos e intereses del caso de autos. A tales efectos, le solicitó al TPI que sustituyera la

⁴ Íd., págs. 37-44.

⁵ Íd., págs. 45-49.

parte demandante por Celink. Argumentó que al solicitar la sustitución de Celink como parte demandante, esta última se sometió voluntariamente a la jurisdicción del Tribunal lo cual tornaba en académico el argumento del peticionario de falta de parte indispensable.

Por otra parte, sostuvo que según estableció el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, a las controversias como la de autos, le son de aplicación las disposiciones de la Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, mejor conocida como la *Ley de Transacciones Comerciales*, 19 LPRA sec. 401 nota *et seq.* y no las disposiciones del Código Civil de 2020, supra, sobre la transmisión de créditos litigiosos. Planteó que, en la alternativa, si aplicara el Art. 1220 del Código Civil de 2020, supra, este establece que se tiene por litigioso un crédito desde el momento cuando se contesta la demanda. En cuanto a ello, señaló que el peticionario no contestó la demanda hasta el 10 de mayo de 2023 por lo que, al momento de la cesión del crédito, este no era litigioso. Así pues, argumentó que como quiera no procedía el retracto del crédito litigioso si se aplicara el Código Civil del 2020. Por último, resaltó que el Art. 1212 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9573, establece, en lo pertinente, que la cesión de un derecho litigioso no es aplicable a la cesión de un instrumento negociable como lo es el del caso de autos. Por las razones antes expuestas, solicitó que declarara No Ha Lugar la desestimación y la solicitud de retracto de crédito litigioso.

El 9 de junio 2023, el peticionario presentó una *Réplica*.⁶ En síntesis, sostuvo que posterior a la fecha en que se publicó el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, el Código Civil de 1930 fue derogado y sustituido por el Código Civil de 2020. Sobre este particular, indicó que el lenguaje del Art. 1427 del Código Civil de 1930 fue eliminado del Código Civil de 2020 por lo que lo dispuesto en cuanto a que la cesión de crédito es con sujeción a lo dispuesto en la Ley Núm.

⁶ Íd., págs. 50-59.

210-2015, según enmendada, también conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.* se eliminó. Razonó que, debido a lo antes expuesto, tampoco había que dar cumplimiento con lo establecido en la *Ley de Transacciones Comerciales*. Por otra parte, argumentó que en el caso de autos no aplicaba el Art. 1212 del Código Civil de 2020, *supra*, en cuanto a la excepción del retracto de crédito litigioso cuando se trata de una cesión de instrumentos negociables por un poseedor de buena fe y antes del vencimiento de este. Adujo que Celink era un poseedor de mala fe ya que adquirió el pagaré luego de que fuese declarado vencido. Por estos motivos, insistió que procedía el retracto del crédito litigioso en cuestión. En respuesta, el 28 de mayo de 2023, Reverse Mortgage presentó una Dúplica.⁷

Evalutados los argumentos de ambas partes, el 7 de agosto de 2023, el TPI emitió una *Resolución* que fue notificada el 8 de agosto de 2023.⁸ Mediante el aludido dictamen, el TPI autorizó la sustitución de la parte demandante a Celink y, de otra parte, declaró No Ha Lugar a la solicitud de desestimación que presentó el peticionario. En vista de lo antes expuesto, el 23 de agosto de 2023, el señor Bello presentó una solicitud de reconsideración en la cual indicó que en la aludida *Resolución* el TPI no se expresó en torno a la solicitud del ejercicio del retracto del crédito litigioso.⁹ Así pues, el 24 de agosto de 2023, el TPI emitió una *Resolución* que se notificó el 25 de agosto de 2023 en la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración e indicó que no aplicaba en el presente caso la figura de retracto de crédito litigioso conforme a lo resuelto en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*.¹⁰

⁷ Íd., págs. 60-67.

⁸ Íd., pág. 2.

⁹ Íd., págs. 68-69.

¹⁰ Íd., pag. 1.

Inconforme con el aludido dictamen, el 25 de septiembre de 2023, el señor Bello presentó el recurso de epígrafe y formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró como cuestión de derecho el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud se ejercicio de retracto crédito litigioso por Celinek ser un poseedor de mala fe del pagaré en cuestión tras haber adquirido el mismo luego de su vencimiento.

Erró como cuestión de derecho el Tribunal de Primera Instancia al aplicar la norma pautada en *DLP Mortgage Capital, Inc. v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019), pues el estado de derecho en cuanto a la figura del retracto de crédito litigioso cambió tras la aprobación del Código Civil del 2020.

Atendido el recurso, el 27 de septiembre de 2023, emitimos una *Resolución* en la cual le concedimos a la parte recurrida hasta el 5 de octubre 2023 para presentar su postura en cuanto al recurso. Oportunamente, Celinek presentó una *Oposición a Expedición de Recurso de Certiorari* y negó que el TPI cometiera los errores que el señor Bello le imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver. *Veamos*.

II.

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, 211 DPR ___ (2023). Los tribunales apelativos tenemos la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional. *Íd.* Esta discreción se define como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, pág. 335. Ahora bien, la aludida discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd.* Esto ya que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría abuso

de discreción. Íd. Así, “el adecuado ejercicio de la discreción judicial esta inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Íd.

La Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida regla establece 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró*, supra, pág. 335. La norma vigente es que los tribunales apelativos podremos intervenir con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

III.

Luego de evaluar la totalidad del expediente, a la luz de los criterios de la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no

identificamos razón por la cual este Foro deba intervenir con el dictamen recurrido. Ello, ya que no se configura ninguna de las situaciones que allí se contemplan. Recordemos que nuestro ordenamiento jurídico nos brinda la discreción de intervenir en aquellos dictámenes interlocutorios en los que el TPI haya sido arbitrario, cometido un craso abuso de discreción o cuando, de la actuación del foro, surja un error en la interpretación o la aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Reiteramos que en el recurso que aquí atendemos no se nos ha demostrado que haya alguno de estos escenarios.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **denegamos** el recurso 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