

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

**LUNA RESIDENTIAL III,
LLC**

DEMANDANTE(S)-RECURRIDA(S)

v.

**RAFAEL ANTONIO
FONSECA MARRERO**

DEMANDADA(S)-PETICIONARIA(S)

KLCE202201159

Certiorari

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
GUAYNABO

Caso Núm.
**D2CD2016-0373
(101)**

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Barresi Ramos, juez ponente

R E S O L U C I Ó N

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 23 de mayo de 2023.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, el señor **Rafael Antonio Fonseca Marrero** (señor **Fonseca Marrero**) mediante *Petición de Certiorari* instada el 17 de octubre de 2022. En su recurso, nos solicita que revisemos la *Resolución* dictaminada el 29 de abril de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (TPI).¹ Mediante dicha decisión, entre otras cosas, se declaró no ha lugar la *Moción de Desestimación y sobre Retracto de Crédito Litigioso* presentada el 25 de octubre de 2021 por el señor **Fonseca Marrero** y se ordenó la continuación de los procedimientos.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

¹ Esta determinación judicial fue notificada y archivada en autos el 6 de mayo de 2022. Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 78- 86.

I.

El día 14 de diciembre de 2016, FirstBank Puerto Rico, ahora **Luna Residential III, LLC (Luna Residential)** incoó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.² En esta causa de acción, entre otras cosas, **Luna Residential**, adujo que: el 15 de febrero de 2001, el señor **Fonseca Marrero** suscribió un Pagaré Hipotecario garantizado con una hipoteca constituida mediante la escritura pública número 83 sobre una propiedad sita en la Urbanización del Parque en Guaynabo, Puerto Rico; posteriormente, el señor **Fonseca Marrero** incumplió con su obligación de pago; y adeuda las cantidades de dinero que ascienden a más de \$400,000.00 que se encuentran vencidas, líquidas y exigibles.³ Posteriormente, el 22 de diciembre de 2016, se presentó *Demanda Enmendada*, actualizando las cantidades adeudadas por el señor **Fonseca Marrero**.⁴

Así las cosas, el 13 de diciembre de 2017, el señor **Fonseca Marrero** presentó su *Urgente Moción Reiterando Reconsideración, Remedio y Archivo de Caso para Fines Estadísticos, Contestación a Demanda* conteniendo sus defensas afirmativas y *Reconvención* señalando en síntesis, que: (1) la acción se encuentra prescrita; (2) las cuantías reclamadas son exageradas e inexistentes; (3) había recurrido al Banco para buscar ayuda debido a que se le estaba haciendo difícil hacer los pagos hipotecarios correspondientes; y (4) la negligencia del Banco ocasionó que su crédito y reputación se haya afectado estimando dicho daño en \$50,000.00.⁵

Luego de varios incidentes procesales, el 25 de octubre de 2021, el señor **Fonseca Marrero** presentó una *Moción de Desestimación y sobre Retracto de Crédito Litigioso*.⁶ En su escrito, planteó que en conformidad con la sección 2-306 de la *Ley de Transacciones*

² Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 1- 3.

³ *Íd.*

⁴ *Íd.*, págs. 4- 6.

⁵ *Íd.*, págs. 7- 15.

⁶ *Íd.*, págs. 33- 39.

*Comerciales*⁷ aplicaba la figura del *retracto de crédito litigioso* debido a que *Planet Home Lending* no era tenedor de buena fe.⁸

En consecuencia, el 27 de octubre de 2021, el tribunal primario decretó *Orden* en la cual le concedió un plazo de veinte (20) días para exponer posición.⁹ Ante ello, el 7 de diciembre de 2021, **Luna Residential** presentó una *Oposición a Reclamación de Retracto Litigioso; y Moción en Sustitución de la Parte Demandante y en Solicitud de Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia* arguyendo en resumen, que: (1) el señor **Fonseca Marrero** no ha refutado que existe una deuda a favor del banco por el préstamo no pagado; (2) un pagaré endosado en blanco puede ser vendido o cedido al amparo de la *Ley de Instrumentos Negociables*; y (3) la referida hipoteca fue modificada para dar la oportunidad al deudor de salvar su propiedad.¹⁰

El 28 de enero de 2022, el señor **Fonseca Marrero** presentó su *Moción Aclaratoria sobre Aplicabilidad de la Ley de Transacciones Comerciales al Caso de Epígrafe*.¹¹ Las partes presentaron varios escritos concernientes a esta controversia.

Luego, el 29 de abril de 2022, el tribunal *a quo* dictó la *Resolución* impugnada. El 16 de mayo de 2022, el señor **Fonseca Marrero** presentó su *Moción de Reconsideración; Solicitud de Sanciones al Acreedor Hipotecario, de Conformidad con la Regla 44.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V. R. 44.2 y Desestimación de Conformidad con la Regla 39.2(A) de las de Procedimiento Civil, 2 LPRC Ap. V. R. 39.2(A)*.¹² El 13 de septiembre de 2022, se pronunció *Resolución* denegando la solicitud de reconsideración.¹³

Insatisfecho, el 17 de octubre de 2022, el señor **Fonseca Marrero** presentó ante este Tribunal de Apelaciones un recurso

⁷ 19 LPRC sec. 602.

⁸ Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 36- 37.

⁹ *Íd.*, pág. 40.

¹⁰ *Íd.*, págs. 44- 48 y 49.

¹¹ *Íd.*, págs. 51- 54.

¹² *Íd.*, págs. 91- 103.

¹³ La notificación y archivo en autos fue el 16 de septiembre de 2022.

intitulado *Petición de Certiorari*. En la misma, señala el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el Foro de Instancia al declarar no ha lugar la moción de desestimación y retracto de crédito litigioso de la parte recurrente de 25 de octubre de 2021 mediante su Resolución de 29 de abril de 2022 archivada en autos copia de su notificación el 6 de mayo de 2022.

Erró el Foro de Instancia al declarar no ha lugar la moción de reconsideración de la parte recurrente de 16 de mayo de 2022, mediante Resolución de 13 de septiembre de 2022 archivada en autos copia de su notificación el 16 de septiembre de 2022.

El 21 de octubre de 2022, pronunciamos *Resolución* en la cual, entre otras cosas, concedimos un plazo de diez (10) días para mostrar causa por la cual no debamos expedir el auto de *certiorari* y revocar el dictamen impugnado. El 3 de noviembre de 2022, **Luna Residential** presentó su *Oposición a Expedición de Certiorari*.

Evaluado concienzudamente el expediente del caso y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de resolver. Exponemos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

II.

-A-

El recurso de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial.¹⁴ Por ello, la determinación de expedir o denegar este tipo de recurso se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial.¹⁵

De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”.¹⁶ Sin embargo, el ejercicio de la discreción

¹⁴ *McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I*, 206 DPR 391, 403 (2021); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163 (2020).

¹⁵ *Íd.*

¹⁶ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

concedida “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho.”¹⁷

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009.¹⁸ La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de *certiorari* 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.”¹⁹

En ese sentido, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales;
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios;
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía;
- (4) en casos de relaciones de familia;
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.²⁰

Lo anterior constituye tan solo la primera parte de nuestro análisis sobre la procedencia de un recurso de *certiorari* para revisar un dictamen del Tribunal de Primera Instancia. De modo que, aun cuando un asunto esté comprendido entre las materias que las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 nos autorizan a revisar, el ejercicio prudente de esta facultad nos requiere tomar en consideración, además, los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.²¹

¹⁷ *Íd.*

¹⁸ 32 LPR Ap. V, R. 52.1. Véase, además: *McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I*, *supra*.

¹⁹ *800 Ponce de León v. AIG*, *supra*.

²⁰ 4 LPR Ap. XXII – B; *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 – 340 (2012).

²¹ 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

-B-

El examen de los [recursos] discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros.²² Para ello, la Regla 40 de nuestro Reglamento instituye los indicadores a considerar al evaluar si se debe o no expedir un recurso de *certiorari*. A saber:

(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 una 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; y

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.²³

Es preciso aclarar que la anterior no constituye una lista exhaustiva, y ninguno de estos criterios es determinante, por sí solo, para justificar el ejercicio de nuestra jurisdicción.²⁴ Esto es, los anteriores criterios nos sirven de guía para poder determinar de la forma más sabia y prudente si se justifica nuestra intervención en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso.²⁵ Ello, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*.²⁶ La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias tiene “como propósito evitar la dilación

²² *McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I*, supra, en la pág. 404; *800 Ponce de León v. AIG*, supra.

²³ 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40.

²⁴ *García Morales v. Padró Hernández*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005).

²⁵ *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra.

²⁶ *Feliberty Padró v. Pizarro Rohena*, 147 DPR 834, 837 (1999).

que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación.”²⁷

Finalmente, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en un craso abuso de discreción.²⁸ Esto es, “que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”.²⁹

-C-

La *Ley para Mediación Compulsoria* implanta el procedimiento de mediación compulsoria como **requisito jurisdiccional** entre un acreedor y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca sobre las propiedades que sean la vivienda principal del deudor. Conforme al Artículo 2 de La *Ley de Mediación Compulsoria*, la mediación compulsoria se define como:

[R]eunión compulsoria conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.³⁰

Asimismo, el Artículo 3 de la *Ley para Mediación Compulsoria*, instituye el procedimiento que debe seguir el Tribunal en estos casos:

Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier

²⁷ *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, supra, págs. 486 - 487; *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, supra.

²⁸ *García Rubiera v. Asociación de Suscripción Conjunta*, 165 DPR 311, 322 (2005).

²⁹ *Lluch v. España Service Station*, 117 DPR 729, 745 (1986).

³⁰ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, *Ley Para Medicación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881. (énfasis nuestro).

salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (“short sale”), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor... [Esto] será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita... De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca... De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, **en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada**, o de determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, conforme al informe del mediador, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, **el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada**.³¹

Así pues, nuestro máximo foro ha enfatizado que: [S]i el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno.³²

-D-

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.³³ Para ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso se requiere: (1) la existencia de un crédito que se encuentre en litigio; y (2) este haya sido cedido. Una vez se dan esas dos (2) condiciones, nace el derecho a exigir su retracto,

³¹ 32 LPR § 2882.

³² *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 196 DPR 452, 473 (2016).

³³ *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 958-959 (2019).

para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago.³⁴

La venta o cesión del crédito debe darse a un precio o contraprestación cierta.³⁵ Por último, esta venta debe concluir en la transferencia del crédito a favor de una tercera persona, distinta al deudor.³⁶ Ello, pone en posición al cesionario o nuevo adquiriente de reclamarle al deudor la extinción de la obligación.³⁷

Por consiguiente, se considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda.³⁸ No basta la presentación de la demanda, sino que debe trabarse el pleito con la contestación de la parte demandada para que se conceptúe como litigioso el crédito.³⁹ Nuestro Tribunal Supremo ha puntualizado 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”.⁴⁰

En el caso *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, nuestro máximo foro 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. En su decisión, determinó que la “*Ley de Transacciones Comerciales*”, según enmendada, conocida como la Ley Núm. 208 de 17-1995, 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.⁴¹ En consecuencia, la figura del retracto de crédito litigioso no aplica en

³⁴ *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, pág. 960.

³⁵ *Íd.*, pág. 960-961.

³⁶ *Íd.*

³⁷ *Íd.*

³⁸ *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993).

³⁹ *Íd.*

⁴⁰ *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).

⁴¹ 19 LPRA 401 *et seq.*

los casos de cesión o venta de un pagaré hipotecario. El Tribunal Supremo especificó:

“Primeramente, el propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su Art.1417 a, *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.”⁴²

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.

III.

Según arriba consignamos, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, nos faculta expedir el auto solicitado cuando se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de las Reglas 56 y 57 de las de Procedimiento Civil de 2009 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. La última de estas instancias es precisamente el tipo de determinación de la cual se

⁴² DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez, *supra*, págs. 967-968.

recurre. Por ello, estamos ante una determinación sobre la cual podemos expedir el auto de *certiorari*. A esos efectos, nos corresponde evaluar y determinar si el foro de instancia se equivocó al declarar no ha lugar la *Moción de Desestimación y sobre Retracto de Crédito Litigioso* presentada el 25 de octubre de 2021 por el señor **Fonseca Marrero**.

Hemos evaluado la totalidad del expediente y no encontramos circunstancia alguna que justifique nuestra intervención con la determinación recurrida. Explicamos.

En primer lugar, el señor **Fonseca Marrero** no negó la existencia de una deuda hipotecaria que fuese modificada y asciende a la cuantía de \$394,073.22 a vencerse a los treinta (30) años desde la fecha de modificación.⁴³ El señor **Fonseca Marrero** alegó que la cesión de crédito efectuada no fue certera y no tener seguridad de que **Luna Residential** fuese el tenedor del pagaré.⁴⁴ No le asiste la razón. Su alegación de la aplicabilidad de la doctrina de crédito litigioso es improcedente al caso de marras. Ello en conformidad a lo decidido en el caso de *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, que concluyó de forma definitiva que en casos de cesión o venta de un instrumento negociable (pagaré hipotecario) es inaplicable la figura de retractor de crédito litigioso.

De otro lado, es menester señalar que el Tribunal primario ordenó la mediación de conflictos a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 184 de 2012 y el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos*.⁴⁵ Sin embargo, no se completó dicho trámite toda vez que el señor **Fonseca Marrero** no ha cumplido con la entrega

⁴³ Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, pág. 79.

⁴⁴ *Íd.* La página 21 del Apéndice de la *Oposición a Expedición de Certiorari* es una declaración jurada firmada por el señor Rafael Hernández Miranda, en capacidad representativa de **Luna Residential**, haciendo constar que es tenedor y poseedor de buena fe del pagaré hipotecario.

⁴⁵ Véase, Apéndice de la *Oposición a Expedición de Certiorari*, págs. 9 – 11. Aprobado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, Resolución Núm. ER. 98.5 de 25 de junio de 1998 y enmendado mediante la Res. Núm. ER- 2005 – 1 de 4 de mayo de 2005.

de los documentos requeridos. Por consiguiente, se cumplió con lo requerido en virtud de la Ley Núm. 184 de 2012.

Evaluated los argumentos de las partes, no nos sentimos compelidos a ejercer nuestra función discrecional e intervenir con la *Resolución* recurrida. No encontramos presente alguno de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, para decidir si se debe o no expedir el auto de *certiorari*. Tampoco hallamos que, al decidir la cuestión planteada, el foro primario haya incurrido en perjuicio, arbitrariedad o parcialidad.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari* instado el 17 de octubre de 2022 por el señor **Fonseca Marrero** ello en conformidad con la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

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

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