

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

LUNA RESIDENTIAL II LLC

Recurrida

v.

ANDRÉS CÓRDOVA
PHELPS, NOEMÍ ROSADO
FIGUEROA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Peticionarios

KLCE202300207

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Civil número:
K CD2015-2571
K CD2015-2640

Sobre:
Cobro de Dinero,
Ejecución de
Hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, los jueces Bonilla Ortiz y Pagán Ocasio.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de abril de 2023.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Andrés Córdova Phelps, su esposa Noemi Rosado Figueroa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ellos (parte peticionaria) mediante el recurso de *Certiorari*, y nos solicitan que revoquemos una Resolución emitida el 9 de enero de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI).

Mediante dicho dictamen se declaró No Ha Lugar la solicitud de retracto de crédito litigioso de la parte peticionaria. En su consecuencia, el TPI, además, declaró No Ha Lugar la solicitud de descubrimiento de prueba dirigida a la parte recurrida sobre los términos de venta de las deudas monetarias.

Así como, la parte recurrida, presentó su alegato de Oposición.

Por los fundamentos expuestos a continuación, expedimos el recurso ante nuestra consideración y revocamos la Resolución de 9 de enero de 2023.

I.

Los hechos procesales pertinentes al recurso que nos ocupa son los siguientes:

El 30 de noviembre de 2015, el Banco Santander presentó una demanda de ejecución de hipoteca (Hipoteca de rango de segunda) en contra del Sr. Luis Córdova Phelps, la Sra. Noemi Rosada Figueroa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

Luego, el 7 de diciembre de 2015, el Banco Santander de Puerto Rico presentó una demanda de ejecución de hipoteca (Hipoteca de rango de primera) por la vía ordinaria en contra de la parte peticionada.

Ambas demandas fueron consolidadas por dirigirse en contra de la misma propiedad inmueble del matrimonio Córdova-Rosado, y estas declararon la deuda evidenciada por ambos pagarés hipotecarios como vencidas, líquidas y exigibles.

La parte peticionaria presentó las contestaciones a la Demanda, Reconvención y Demanda Contra Tercero el 8 de septiembre de 2016. El 19 de febrero de 2020, la parte peticionaria presentó "Moción sobre sustitución de parte", en la cual informaron al Tribunal que Santander Financial Services, Inc. compareció en el caso KCD2015-2571 a los fines de solicitar sustitución de parte de Banco Santander Puerto Rico debido a la cesión del pagaré hipotecario de \$180,000.00 (Hipoteca con rango de segunda). Además, en dicha moción, la parte peticionaria advirtió que la sustitución no podía perjudicar la reconvención

presentada por estos contra Banco Santander e invocó el derecho de retracto de cesión de crédito litigioso para fines de interrumpir el término contemplado en el Artículo 1425 del Código Civil. También solicitó el descubrimiento de prueba para determinar si medió onerosidad en la cesión y, de esta forma, evaluar si procedía ejercer el derecho de retracto de cesión de crédito litigioso.

El 25 de febrero de 2020, la parte peticionaria cursó a Banco Santander el primer pliego interrogatorio y producción de documentos y, mediante moción de 28 de febrero de 2020, solicitó al TPI que autorizara el descubrimiento de prueba limitado para determinar si dicha entidad es o no un tenedor de buena fe conforme a la Ley de Instrumentos Negociables. En la mencionada moción, la parte peticionaria, a su vez notificó que el Tribunal emitió una Orden, en la cual admitió la sustitución de parte solicitada por Santander Financial Services, Inc. el 26 de febrero de 2020.

El 10 de junio de 2021, la parte peticionaria presentó la "Moción informativa notificando ejercicio del derecho de retracto de cosa litigiosa contra tenedor de mala fe de un instrumento negociable". En esta moción, la parte peticionaria informó al TPI que, en esa fecha, recibió dos cartas, una de FirstBank y otra de Luna Residential II, LLC, el 14 de mayo de 2021, las cuales notificaron la transferencia del préstamo objeto del proceso de ejecución de hipoteca en el caso KDC2015-2640(908). La parte peticionaria alegó que la carta de FirstBank notificó que la transferencia aún no había sido registrada a favor de Planet Home Lending LLC, mientras, que la carta de Luna Residential II, LLC, expresaba que es el cesionario del crédito hipotecario y que Planet Home Lending es su "servicer".

Por tanto, en la mencionada moción, la parte peticionaria notificó el ejercicio de su derecho al retracto de cosa litigiosa y demás derechos reconocidos a favor del deudor hipotecario bajo la Ley de Instrumentos Negociables y el Código Civil, pues entendió que la parte recurrida no es adquirente de buena fe por lo que quedaría desprotegida de las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.

El 2 de julio de 2021, la parte peticionaria remitió el primer pliego de interrogatorio a FirstBank para que produjera el contrato de cesión y otros documentos. El 7 de julio de 2021, la parte peticionaria presentó "Moción reiterando el retracto de cosa litigiosa contra tenedor de mala fe bajo la Ley de Instrumentos Negociables de la segunda hipoteca en el caso consolidado KCD20152571 y otros extremos". El 8 de julio, la parte peticionaria presentó una solicitud para presentar una demanda contra tercero con miras de incluir a la parte recurrida como parte indispensable.

El 20 de julio de 2021, la parte peticionaria presentó "Moción en solicitud de autorización para presentar demanda contra tercero", en la cual adjuntó la demanda contra el tercero Luna Residential II, LLC, a los fines de ejercer el derecho de retracto de cosa litigiosa. La parte recurrida presentó la "Moción aclaratoria a 'Moción en cumplimiento de Orden'" presentada el 1 de julio de 2021 y otros extremos el 27 de julio de 2021. En síntesis, la parte recurrida expuso que la cesión a la que hace referencia la demandada en su moción indujo a error. Sostuvo el préstamo que fue cedido a Luna Residential II, LLC, fue el relacionado con el pagaré hipotecario por la suma de \$180,000.00, gravado con la hipoteca en segundo rango y no el de \$480,000.00.

El 16 de agosto de 2021, la parte peticionaria presentó una solicitud para que el TPI autorizara la demanda enmendada contra terceros. En Resolución de 19 de agosto de 2021, el TPI indicó que la parte recurrida no formaba parte del pleito y que existía controversia sobre el valor del pagaré por lo que señaló una vista.

Así las cosas, el 15 de septiembre de 2021, la parte peticionaria presentó "Moción notificando el retracto de cosa litigiosa en el caso Núm. KCD2015-2640 contra Luna Residential III, LLC, por no ser tenedor de buena fe bajo la Ley de Instrumentos Negociables. En síntesis, la parte peticionaria notificó que, en la vista sobre el estado de los procedimientos, se admitió que la parte recurrida había adquirido el pagaré hipotecario del Caso Civil Núm. KCD2015-2640, y reiteró su derecho al retracto de cosa litigiosa frente a FirstBank y Luna Residential II. Además, indicó que el TPI le concedió 30 días a la parte recurrida para contestar los dos interrogatorios pendientes.

Además, expuso que recibió una carta por Luna Residential III, LLC, en la cual se desprende que FirstBank le endosó y negoció el pagaré hipotecario antes mencionado el 5 de agosto de 2021 y que esta tenía conocimiento del litigio del caso de autos e inclusive conocía que la parte peticionaria había ejercido su derecho de retracto de cosa litigiosa para ambos pagarés hipotecarios. Por tanto, expresó que la parte recurrida no es una tenedora de buena fe bajo las disposiciones de la Ley de Instrumentos Negociables y el Código Civil y, ante esto, notificó su derecho al retrato de cosa litigiosa y demás derechos reconocidos a favor del deudor hipotecario conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

Por consiguiente, la parte peticionaria presentó "Moción en solicitud de orden bajo la Regla 34.2 de Procedimiento Civil", en la cual solicitó al TPI a que ordenase a la parte recurrida a

contestar los interrogatorios cursados y, a su vez, notificó enmienda a la demanda contra tercero para traer al pleito a la parte recurrida (Luna Residential II, LLC, y a Luna Residential III, LLC).

El 15 de octubre de 2021, la parte recurrida presentó la moción "Urgente escrito en cumplimiento de Orden y Solicitud de sustitución de partes demandantes", en la cual acompañó copias de los dos pagarés hipotecarios que evidenciaban las deudas monetarias objeto de los pleitos consolidados, los cuales ambos fueron vendidos a la parte recurrida. Además, solicitó la sustitución como parte demandante en los casos consolidados. En esa misma, fecha presentó "Solicitud de autorización para enmendar demandas". El 18 de octubre de 2021, la parte peticionaria presentó su Réplica a las mociones mencionadas. El 21 de octubre de 2021, el TPI emitió una Orden, en la cual autorizó la sustitución a la parte recurrida como parte demandante.

Posteriormente, la parte peticionaria presentó "Moción informativa sobre el historial procesal del ejercicio del retracto de cosa litigiosa contra el tenedor de mala fe de un instrumento negociable y discusión del derecho aplicable". Luego, el 27 de abril de 2022, la parte peticionaria presentó su Contestación a Demandas Enmendadas.

El 10 de mayo de 2022, la parte peticionaria presentó "Moción en solicitud de orden sobre descubrimiento de prueba bajo la Regla 34 de las Reglas de Procedimiento Civil". En esta moción, notificaron que la representación legal de la parte peticionaria se trasladó a las oficinas del abogado de la parte recurrida para inspeccionar los dos pagarés hipotecarios originales, en donde le mostraron y le entregaron copias de estos. La parte peticionaria informó que, como había advertido

anteriormente, el pagaré hipotecario de \$480,000.00 a favor de Santander Mortgage Corporation, o a su orden, no estaba endosado a favor de la parte recurrida ni a favor de Residential III, LLC. La parte peticionaria señaló que, contrario a lo que alegó la parte recurrida en la vista, dicho pagaré hipotecario no es al portador por lo que la falta del endoso a favor de Luna Residential II o III lo priva de ser una tenedora de buena fe bajo la Ley de Instrumentos Negociables.

Además, expuso que no se le permitió ver los documentos contractuales en los cuales la parte recurrida adquirió los pagarés de Santander Financial Services y FirstBank. En cuanto a esto, la parte peticionaria alegó que no se le permitió fotocopiar dichos documentos y que, a su vez, la parte recurrida le informó que no entregarían copia de estos por ser confidenciales y tampoco la prueba referente al precio pagado por ambos pagarés hipotecarios. A su vez, la parte peticionaria sostuvo que los interrogatorios cursados no han sido contestados al presente y que la parte recurrida está obligada a contestarlos como sucesora de Santander Financial Services y FirstBank, específicamente, producir los contratos otorgados y el precio pagado por los pagarés hipotecarios. Ante esto, la parte peticionaria solicitó que el Tribunal ordenara la entrega de los contratos y precios pagados por los pagarés hipotecarios en controversia. El 19 de mayo de 2022, la parte peticionaria solicitó al TPI a que tomara conocimiento judicial sobre la Resolución Concurrente del Senado 24 de 17 de marzo de 2022.

El 23 de mayo de 2022, la parte recurrida presentó su "Oposición a solicitud de orden sobre descubrimiento de prueba", en la cual alegó que le proveyó a la parte peticionaria copias fieles y exactas de los contratos de compraventa de carteras de

préstamos para que fuesen inspeccionados por el periodo de tiempo necesario con el único requisito de que no se reprodujeran conforme al principio de razonabilidad. Por esto, la parte recurrida indicó que no existe una necesidad sustancial para que la parte peticionaria reproduzca u ostente copias adicionales de dichos contratos y, además, expresó que no es el único medio para obtener la información necesaria.

En cuanto al precio de adquisición de los préstamos hipotecarios, la parte recurrida sostuvo, sin renunciar a la defensa del caso de *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019), que no es pertinente, ya que la parte peticionaria no ejerció su derecho a retracto litigioso oportunamente. La parte recurrida alegó que el término para que la parte peticionaria ejerciera su derecho de retracto de crédito litigioso caducó el 1 de noviembre de 2022, ya que el mismo comenzó a transcurrir el 22 de octubre de 2021, fecha en que se autorizaron las Demandas Enmendadas, y que este no fue reclamado dentro del término de 9 días conforme al Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3950.

El 9 de enero de 2023, el TPI emitió una Resolución, en la cual determinó que la parte recurrida es tenedora de buena fe por transferencia conforme a la doctrina del escudo o sombrilla estatuida en la Sec. 2-302 de la Ley de Transacciones Comerciales. Por esto, declaró No Ha Lugar a la solicitud de descubrimiento de prueba dirigida a la parte recurrida sobre los términos de venta de las deudas monetarias por entender que no es pertinente, ya que la figura de retracto de crédito litigioso no es aplicable al caso de autos.

El 30 de enero de 2023, la parte peticionaria presentó una "Moción de Reconsideración". El 1 de febrero de 2023, notificada

el 6 de febrero, el TPI emitió una Orden, en la cual declaró No Ha Lugar a dicha reconsideración.

Inconformes con la Resolución del 9 de enero de 2023 y la del 6 de febrero de 2023, la parte peticionaria acude ante nosotros mediante el recurso de *Certiorari*, y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir el descubrimiento de prueba sin haberse dado oportunidad a la parte demandada a obtener de la parte demandante los documentos, contratos, cartas, etc. requeridos en sus respectivos pliego interrogatorios necesarios para poder establecer sus defensas y alegaciones responsivas en la contestación a la demanda, específicamente que el demandante no es un tenedor de buena fe bajo la Ley de Instrumentos Negociables, *supra*, violando con ello su derecho constitucional a un debido proceso de ley bajo el Artículo II §7 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir sin prueba alguna, que Luna Residential II, LLC es como cuestión de hecho un tenedor de buena fe bajo la Ley de Instrumentos Negociables, ignorando su definición bajo la sección 2-302 de la Ley de Instrumentos Negociables, 19 LPRÁ §602.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que Luna Residential II, LLC está protegido por la doctrina sombrilla, toda vez que adquirió los pagarés hipotecarios de quienes no eran, a su vez, tenedores de buena fe, y de haberse superado dicha doctrina al bajo la Ley de Instrumentos Negociables de 1995.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el demandado no tiene una causa de acción rescisoria bajo la sección 2-306 de la Ley de Instrumentos Negociables, 19 LPRÁ §606.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no darle curso al artículo 1212 del nuevo Código Civil, 31 LPRÁ §9573- posterior a lo resuelto en *DLJ Mortgage Capital v. Santiago Martínez*- que autoriza la acción de retracto de cosa litigiosa en casos de instrumentos negociables cuando su tenedor no es de buena fe, ni lo adquiere por valor y luego de su vencimiento.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar que los preceptos del nuevo Código Civil no son de aplicabilidad a las controversias de autos, ignorando el claro lenguaje de los artículos 1212 del Código Civil, 31 LPRR §9573, y el hecho de que Luna Residential II, LLC adquirió los pagarés en virtud de dos contratos de cesión de crédito otorgados con posterioridad a la entrada en vigor del nuevo Código Civil.

Examinado el escrito, se ordenó a la parte recurrida a expresarse en torno a los méritos del recurso. El 23 de marzo de 2023, la parte recurrida presentó su Oposición.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el recurso en sus méritos.

II.

A. Certiorari

El auto de *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. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020); Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRR sec. 3491; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo. No obstante, el recurso de *certiorari* es discrecional y los tribunales deben utilizarlo con cautela y sólo por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4 (1948).

En ese sentido, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRR Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales de

instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece lo siguiente:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPR Ap. XXII-A, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. La referida Regla dispone lo siguiente:

- 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.

Por lo general los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio 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". *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992). La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Ramírez Ferrer v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320 (2002).

En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554 (1959).

De ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, sólo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o

parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Rivera Durán v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Al evaluar un auto de *certiorari*, debemos guiarnos por los anteriores criterios y utilizar nuestra discreción para entender o no en los méritos de los asuntos planteados en el recurso. Por tratarse de un recurso extraordinario, este Tribunal ejerce su discreción en aquellos casos que sea necesario corregir un error cometido por el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Padró Hernández*, 165 DPR 324, 335 (2005).

B. El descubrimiento de prueba

El derecho al descubrimiento de prueba es "amplio y liberal", *Ades v. Zalman*, 115 DPR 514, 518 (1984); *Rivera Alejandro v. Algarín*, 112 DPR 830, 834 (1982). Su propósito es que aflore la verdad de lo ocurrido evitando así los inconvenientes, sorpresas e injusticias que surgen cuando las partes ignoran hasta el día del juicio las cuestiones y los hechos que en realidad son objeto del litigio. *Alvarado v. Alemañy*, 157 DPR 672 (2002); *Medina v. M.S.& D. Química P.R. Inc.*, 135 DPR 716, 730 (1994); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 560 (1959).

Es harto conocido que el descubrimiento de prueba se extiende a cualquier materia que no esté privilegiada y que sea pertinente al asunto en controversia. *Alvear Maldonado v. Ernst & Young LLP*, 191 DPR 921, 925 (2014). En este aspecto, se desprenden dos limitaciones fundamentales para el proceso de descubrimiento de prueba de la Regla 23.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

En primer lugar, es imperioso que el asunto que se pretende descubrir sea pertinente a la controversia que se dirime. Segundo, la materia que se pretende descubrir, aunque sea pertinente, no puede ser privilegiada o quedará excluida del alcance del descubrimiento de prueba. *Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al.*, 197 DPR 891, 898-899 (2017).

Sobre esta segunda restricción, al interpretar la anterior Regla 23.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III R. 23.1, nuestra Máxima Curia ha precisado que la materia privilegiada es aquella que se encuentra dentro del alcance de alguno de los privilegios reconocidos en las Reglas de Evidencia. *ELA v. Casta*, 162 DPR 1, 10 (2004); *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 333 (2001). Consecuentemente, en ausencia de la invocación oportuna de un privilegio específico reconocido en nuestras Reglas de Evidencia, una parte en un pleito no puede objetar un requerimiento de descubrimiento de prueba bajo ese fundamento. *García Rivera et al. v. Enríquez, supra. Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al., supra*, pág. 899.

En definitiva, por su función, los privilegios impiden el descubrimiento de ciertos actos, hechos o comunicaciones. Por esa razón, los tribunales debemos interpretar la existencia de un privilegio probatorio de manera restrictiva para no entorpecer la consecución de la verdad en los procesos judiciales. Por lo tanto, los privilegios no se concederán de manera automática y se reconocerán únicamente cuando se invoquen de manera certera y oportuna. (Cita omitida). *Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al., supra*, págs. 899-900.

Dicho lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado que la parte que se considere poseedora de cierta materia privilegiada cuyo descubrimiento se procura, deberá, tan

pronto se solicite la información: (1) objetar la producción de los documentos, las comunicaciones o los objetos requeridos; (2) indicar expresamente el privilegio específico que pretende invocar; (3) exponer con particularidad los hechos concretos en los que se basa la aplicabilidad del privilegio; (4) fundar con claridad la existencia de los elementos legales del privilegio en cuestión, y (5) describir la naturaleza de la evidencia no producida de forma tal que, sin revelar la información privilegiada, permita a otras partes evaluar su reclamación. Véanse, Regla 23.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V R. 23.3; 4 *Graham Handbook of Federal Evidence* 7th Sec. 501:1 (2016). (Cita omitida). *Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al., supra*, pág. 900.

De no haber discrepancia entre las partes, en torno a la existencia y alcance del privilegio o de mediar un acuerdo entre ellas sobre cómo proceder con la información privilegiada, la intervención de los foros judiciales será innecesaria y el procedimiento de descubrimiento de prueba continuará de manera extrajudicial. En cambio, si alguna de las partes se opone a la extensión del privilegio y acredita que realizó los esfuerzos de buena fe que exige la Regla 34.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V, el tribunal tendrá que resolver si el poseedor del privilegio estableció, mediante preponderancia de la prueba, los elementos del privilegio que invoca. (Cita omitida). *Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al., supra*, pág. 900.

Luego de que el tribunal determine que eso se demostró, la aplicación del privilegio dependerá de si está clasificado como absoluto o condicional. Un privilegio se denomina *absoluto* porque, una vez se cumplen los requisitos que lo constituyen, los tribunales carecerán de discreción para obligar a divulgar la información privilegiada. Por otro lado, los privilegios

condicionales son aquellos cuya aplicación puede ceder ante intereses sociales, aunque se cumpla con los requisitos que lo constituyen. *Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al.*, *supra*, págs. 900-901.

En cambio, si el reclamo de un privilegio se propugna de manera genérica, vaga o mediante planteamientos estereotipados, sin cumplir con las cinco exigencias pormenorizadas, el tribunal puede denegar la objeción y ordenar la producción de la información. Véase E.L. Chiesa Aponte, *Reglas de Evidencia de Puerto Rico 2009*, San Juan, Pubs. JTS, 2009, pág. 177. Este no está obligado a realizar su propia búsqueda para precisar si en efecto existe evidencia privilegiada. *Ponce Advance Med. v. Santiago González, et al.*, *supra*, pág. 901.

El tribunal puede limitar el alcance y los mecanismos de descubrimiento de prueba a utilizarse, siempre que con ello se adelante la solución de controversias de forma rápida, justa y económica. *Alfonso Brú v. Trane Export, Inc.*, 155 DPR 158 (2001). En cuanto al descubrimiento de pruebas, los tribunales de instancia tienen amplia discreción para regular el ámbito del descubrimiento, pues es su obligación garantizar una solución justa, rápida y económica del caso, sin ventajas para ninguna de las partes. *Rivera Durán v. Banco Popular*, 152 DPR 140 (2000); *Martínez Rivera v. Tribunal Superior*, 85 DPR 1, 13 (1962). De ordinario, este Tribunal no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o 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. *Zorniak v. Cessna*, 132 DPR 170 (1992).

Los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción." *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000). Si la actuación del tribunal a *quo* no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. *Sierra v. Tribunal Superior, supra*.

En armonía a la antes mencionada normativa, la función de un tribunal apelativo en la revisión de controversias como la que nos ocupa requiere que se determine si la actuación del TPI constituyó un abuso de su discreción en la conducción de los procedimientos ante sí. Al realizar tan delicada función, estamos conscientes de que el derecho procesal reconoce la prerrogativa de una parte de llamar a deponer "a cualquier persona" para que declare sobre aspectos del caso. Sin embargo, ello tiene sus limitaciones pues el tribunal puede restringir su alcance siempre que con ello se adelante la solución de controversias de forma justa, rápida y económica. Véase *Alfonso Brú v. Trane Export, Inc., supra*. Nuestro ordenamiento procesal civil permite que un tribunal emita órdenes protectoras, en caso de tener, con justa causa, alguna objeción en cuanto al uso de la deposición. Véase *Alvarado v. Alemañy, supra*.

C. Retracto de crédito litigioso

En nuestro ordenamiento jurídico, el retracto de crédito litigioso "es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación pagando el precio que el cesionario pagó por el

mismo". Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3950. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 958-959 (2019); Véase *Consejo de Titulares v. CRUV*, 132 DPR 707, 726 (1983). El Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico 1930, *supra*, es el que regula la figura de retracto de crédito litigioso y establece lo siguiente:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

De conformidad con lo anterior, nuestro más alto Foro estableció que, para que se pueda invocar el Artículo 1425 del Código Civil de 1930, se requiere lo siguiente: (1) la existencia de un crédito que se encuentre en litigio, es decir, un crédito litigioso, y (2) que dicho crédito haya sido cedido. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, supra*, en la pág. 960. El Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que un "crédito se considerará litigioso cuando se conteste la demanda". *Íd.* en la pág. 961. Véase también Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*; y *Consejo de Titulares v. CRUV, supra*, en la pág. 726. No obstante, el Tribunal Supremo reiteró que la interposición de la demanda no es suficiente, sino que "debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito". *Id.* Es decir que, para que un crédito se repute litigioso, es condición especial 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 sea determinado por sentencia firme. *Íd.*

Por otra parte, la venta o cesión del crédito litigioso debe darse a un precio o a una contraprestación cierta. *Íd.* en la pág. 960. Además, dicha venta “debe concluir en la transferencia del crédito a favor de una tercera persona distinta al deudor”. De esta forma, se pone al cesionario o al nuevo adquirente en posición de reclamarle al deudor la extinción de la obligación. *Íd.* en la pág. 960-961.

Ahora bien, el propio Código Civil de 1930 dispone que el retracto de crédito litigioso, en el contexto de la cesión de una cosa litigiosa, “no es aplicable a la cesión de un documento negociable traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”. Art. 1418 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 3950. Por tanto, nuestro Código Civil limita la aplicabilidad del retracto de crédito litigioso. Nuestro más alto Foro explicó que no se aplicarán las disposiciones sobre la figura del retracto de crédito litigioso cuando la cesión de una cosa litigiosa trate de un instrumento negociable. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, supra*, en la pág. 961. De igual forma, el Tribunal Supremo determinó, al interpretar la figura de la cesión del crédito litigioso que involucre un bien inmueble, hay que remitirse al régimen registral inmobiliario. *Íd.* en la pág. 962. Véase Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 3961.

D. La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y la Ley de Transacciones Comerciales

El Art. 91 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, dispone que “[c]uando 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, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro". Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA § 6118.

Así pues, en el caso de *DLG Mortgage Capital Inc. v. Santiago Martínez*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que, en los casos de ejecución de hipoteca para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, les aplicará la Ley de Transacciones Comerciales y no el Código Civil, debido a la negociabilidad de esos instrumentos en el tráfico comercial. Por tanto, se excluyó la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso en los mencionados casos. *DLG Mortgage Capital Inc. v. Santiago Martínez, supra*, en la pág. 962-963. Nuestro más alto Foro se fundamentó en el Art. 96 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA §6133, la cual dispone que: "[e]n los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos", es decir, aplicaría la Ley de Transacciones Comerciales.

Ahora bien, la Ley Núm. 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, 19 LPRA § 401 *et seq.*, tiene la finalidad de clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales y permitir la continua expansión de prácticas comerciales. 30 LPRA § 401.

El Capítulo 2 del mencionado estatuto recoge todo lo relacionado a la cesión de instrumentos negociables. 19 LPRA § 551-605. La Sec. 2-104 de dicho capítulo define el instrumento negociable como una promesa o una orden incondicional de pago

de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden si:

es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor; (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (ii) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (iii) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor.
19 LPRA § 504(a).

Igualmente, la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, la Sec. 1-201(19) define la "buena fe" como honestidad de hecho en la conducta o transacción correspondiente. 19 LPRA § 451.

Referente al concepto de la "buena fe": la Sec. 2-302(a)(2) provee una definición para "tenedor de buena", la cual citamos en lo pertinente:

(2) el tenedor tomó el instrumento (i) por valor, (ii) de buena fe, (iii) sin tener aviso de que el instrumento estuviese en mora o hubiese sido desatendido o de que existiese un incumplimiento no subsanado respecto al pago de otro instrumento emitido como parte de la misma serie, (iv) sin tener aviso de que el instrumento contiene una firma no autorizada o ha sido alterado, (v) sin tener aviso de la existencia de una reclamación contra el instrumento de las descritas en la Sección 2-306, y (vi) sin tener aviso de que una parte tenga una defensa o reclamación de resarcimiento de las descritas en la Sección 2-305(a).

[...]

(c) Salvo en la medida que un cedente o predecesor en derecho tenga los derechos de un tenedor de buena fe, una persona no adquiere derechos de tenedor de buena fe de un instrumento adquirido (i) mediante procedimiento legal o por compra en una ejecución, quiebra o venta por el acreedor u otro procedimiento similar, (ii) por compra como

parte de una venta a granel hecha fuera del curso ordinario de los negocios del transmitente, o (iii) como sucesor en derecho en una sucesión o en otra organización.

Por otro lado, la Sec. 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales dispone que la cesión de un instrumento ocurre cuando se entrega por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. 19 LPRA § 553(a). Así las cosas, la cesión de un instrumento confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento sea ésta mediante negociación o no. Sin embargo, el cesionario no adquirirá los derechos de un tenedor de buena fe por una cesión directa o indirecta de un tenedor de buena fe si el cesionario participó en un fraude o ilegalidad que afectó al instrumento. 19 LPRA § 553(b).

Así pues, la persona que tome un instrumento, que no sea una con derechos de tenedor de buena fe, estará sujeta a una reclamación de derecho de propiedad o de posesión sobre el instrumento o su producto, incluyendo una reclamación para rescindir una negociación y recuperar el instrumento o su producto. 19 LPRA § 606.

Ante lo previamente dilucidado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico "ha expresado en diversas ocasiones que aun cuando las disposiciones del Código Civil pudieran aplicar a una controversia particular que también esté regulada por la Ley de Transacciones Comerciales, este solo aplicará de manera supletoria, por lo que esta ley especial prevalecerá sobre el Código Civil". *DLG Mortgage Capital Inc. v. Santiago Martínez, supra*, en la pág. 967.

No obstante, resulta importante destacar que la Ley Núm. 55-2020, conocida como Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRR § 5311, derogó el Código Civil de Puerto Rico 1930. En cuanto al retracto de crédito litigioso, el Art. 1212 del vigente Código Civil establece lo siguiente:

En el caso de la cesión de un derecho litigioso, la acción que ejercita el cesionario es sin perjuicio de cualquier reclamación en contrario o de otro derecho existente al tiempo de notificarse la cesión, o antes; pero esto no es aplicable a la cesión de un instrumento negociable, traspasado de buena fe y por valor, antes de su vencimiento.

Cónsono con el Art. 1212 del nuevo Código Civil de Puerto Rico, el Senado de Puerto Rico aprobó la Resolución Concurrente del Senado 24 el 17 de marzo de 2022, la cual también fue aprobada por la Cámara de Representantes el 17 de mayo de 2022¹, para reafirmar de forma clara e inequívoca que:

el derecho de toda persona natural y jurídica a ejercer el derecho a retracto de crédito litigioso en los casos de ejecuciones hipotecarias residenciales y comerciales nunca ha estado supeditado a ninguna otra ley vigente desde que se adoptó el Código Civil de 1930 y tampoco lo está luego de la aprobación de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico." ²

III.

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

Como cuestión de umbral, es preciso destacar que, como norma general, el foro primario tiene discreción para regular la forma en que se realiza el descubrimiento de prueba, salvo que

¹ R. Conc. del S. 20 de diciembre de 2021, <https://sutra.oslpr.org/osl/esutra/medidareg.aspx?rid=140372>

² R. Conc. del S. 20 de diciembre de 2021, 3ra Sesión Ordinaria, 19na Asamblea Legislativa, pág. 4.

se demuestre que hubo un craso abuso de discreción y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.

Zorniak v. Cessna, supra.

Luego de examinar detalladamente la posición de la parte peticionaria y los demás documentos que acompañan el recurso de *certiorari*, procedemos a expedir el auto solicitado y revocamos la Resolución de 9 de enero de 2023 emitida por el TPI conforme a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y a los criterios esbozados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, al ser, la etapa más propicia para su consideración, por lo que procedemos a adjudicar en los méritos los errores esbozados por los peticionarios. En función de ello, la parte peticionaria demostró, a través de su recurso de *certiorari*, que dicha Resolución incidió sobre el derecho vigente.

En el caso que nos ocupa, la parte peticionaria reclama en su recurso que el TPI incidió al no permitirle llevar a cabo el descubrimiento de prueba para obtener los documentos tales como contratos otorgados entre Luna Residential II, LLC, y Luna Residential III, LLC, con Santander Financial Services, Inc. y FirstBank Puerto Rico, el precio pagado por dichos pagarés hipotecarios, entre otros, los cuales fueron requeridos en los pliegos interrogatorios para poder establecer sus defensas, específicamente probar si, en efecto, la parte recurrida es o no un tenedora de buena fe bajo la Ley de Instrumentos Negociables. La parte peticionaria sostiene que cursó los respectivos interrogatorios a los anteriores demandantes, a Santander Financial Services en febrero de 2020; y a FirstBank en junio de 2021, y que estos no han sido contestados al presente. Por tanto, la parte peticionaria arguye que la parte recurrida como sucesor

de ambos, está obligada a contestar los interrogatorios pendientes.

Por el contrario, el TPI, en la Resolución de 9 de enero de 2023, determinó que no procede el descubrimiento de prueba sobre los pormenores de la negociación o cesión de los instrumentos negociables por no ser pertinente al concluir que la parte recurrida es una tenedora de buena fe por transferencia conforme a la doctrina del escudo o sombrilla establecida en la Sec. 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. El TPI concluyó que se trastocaría la encomienda de los foros primarios de garantizar una solución, rápida y económica de todo procedimiento, Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V., si concedía el descubrimiento de prueba.

Es preciso destacar que el alcance del descubrimiento de prueba es amplio y liberal. *Vives Vázquez v. ELA*, 142 DPR 117 (1996) y que la Regla 23.1 de Procedimiento Civil, *supra* dispone expresamente que las partes podrán hacer descubrimiento sobre cualquier materia no privilegiada, que sea pertinente al asunto en controversia.

Nuestra evaluación del expediente nos lleva a concluir que el TPI abusó de su discreción al no conceder el descubrimiento de prueba solicitado por la parte peticionaria. La parte peticionaria, durante el trámite procesal, cursó interrogatorios a los anteriores demandados, y no recibió las contestaciones de estos. La parte recurrida, como sucesor de ambos y demandante del caso, tiene la obligación de contestar los interrogatorios pendientes, específicamente produciendo los contratos otorgados con Santander Financial Services, Inc. y FirstBank y el precio pagado por dichos pagarés hipotecarios. La parte peticionaria tiene el derecho de que se lleve a cabo el descubrimiento de prueba para

probar su derecho a la acción rescisoria bajo la Sec. 2-306 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, y la acción de retracto de cosa litigiosa.

En adición, la parte peticionaria alega que el pagaré hipotecario de \$480,000.00 a favor de Santander Mortgage Corporation, o a su orden, no está endosado a favor de la parte recurrida. Además, sostienen que no se le proveyó ni permitió fotocopiar los documentos contractuales, los cuales estaban "excesivamente obliterados" cuando acudió a la oficina del representante legal de la parte recurrida. De igual manera, la parte peticionaria indica que se les informó que no se les estaría entregando copia de estos por ser confidenciales y que tampoco se le entregaría la prueba referente al precio pagado por ambos pagarés hipotecarios.

En su escrito, la parte peticionaria expresan que ambos contratos se titulan: *Loan and Purchase & Sale and Interim Servicing Agreement, Non-Performing*. Además, que el pagaré de segundo rango fue suscrito entre Santander Financial Services y Luna Residential II, LLC, el 25 de abril de 2021; mientras el pagaré de primer rango fue suscrito entre FirstBank y Luna Residential III, LLC, el 5 de agosto de 2021. Por tanto, argumenta que los pagarés hipotecarios fueron adquiridos con conocimiento de que estaban vencidos y en mora.

En conclusión, para determinar que la parte peticionaria es una tenedora de buena fe, se tiene que cumplir con lo establecido en la Sec. 2-302(a)(2) de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. Para esto, resulta necesario que se lleve a cabo el descubrimiento de prueba para corroborar los hechos específicos de cómo se llegó a tomar el instrumento. La parte peticionaria sostiene que la parte recurrida no adquirió dichos pagarés hipotecarios como tenedora de buena fe. También alega que

tampoco los adquirió bajo la doctrina de escudo o sombrilla debido a que Santander Financial Services, Inc. ni Luna Residential III, LLC, eran tenedores de buena fe. Lo antes mencionado son cuestiones de hechos que requieren que se permite el descubrimiento de prueba.

Por tanto, el TPI abusó de su discreción al concluir que la parte recurrida es tenedora de buena fe bajo la Ley de Transacciones Comerciales sin permitir que se llevara a cabo el descubrimiento de prueba solicitado por la parte peticionaria a lo largo del trámite procesal.

Es menester destacar que, aunque por lo general, los tribunales revisores no intervenimos con el manejo de los casos por el TPI, es claro que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

La tendencia en nuestro ordenamiento es facilitar el descubrimiento de prueba "de forma tal que se coloque al juzgador en la mejor posición posible para resolver justamente." *ELA v. Casta*, 162 DPR 1, 9 (2004). En el caso presente, permitir que se lleve a cabo el descubrimiento de prueba coloca al TPI en la mejor posición posible para resolver justamente si la parte recurrida es o no una tenedora de buena y si la parte peticionaria tiene derecho a ejercer el retracto de cosa litigiosa. Cónsono con ello, se efectúa extrajudicialmente lo que fomenta la flexibilidad y la cooperación entre las partes. *Alfonso Brú v. Trane Export, Inc.*, *supra*, en la pág. 167. Un descubrimiento amplio y suficiente pretende evitar que surjan "los inconvenientes, las sorpresas y las injusticias" que ocurren cuando las partes no están bien informadas sobre las controversias del litigio. *E.L.A. v. Casta*, *supra*.

Expuesto lo anterior, no resulta necesario entrar a discutir otros señalamientos de errores.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto solicitado y revocamos la Resolución emitida el 9 de enero de 2023 por el TPI. En su consecuencia, devolvemos el caso al TPI para que ordene un breve término de descubrimiento de prueba y celebre una vista evidenciaria.

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

El Juez Bonilla Ortiz denegaría este recurso de *Certiorari*, por lo que disiente de la sentencia que precede.

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