

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2017-041

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Recurrida

v.

DAVID SANTIAGO
MARTÍNEZ, DIANA ORTIZ
BORGES Y LA SOCIEDAD DE
BIENES GANACIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Peticionarios

KLCE201700884

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de San Juan

Caso Núm.:
K CD2012-2254

Sobre:
Cobro de dinero y
ejecución de
hipoteca

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Rodríguez Casillas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2017.

Comparecen los Sres. David Santiago Martínez, Diana Ortiz Borges y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (peticionarios), y solicitan que revoquemos una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), el 3 de abril de 2017, mediante la cual se declaró No Ha Lugar una *Moción de Relevo de Orden al Amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil* presentada por los peticionarios.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

A los fines de disponer de este recurso, adoptamos e incorporamos a esta Resolución el resumen de hechos expuestos en la Resolución que emitimos el 23 de mayo de 2017, en el caso KLCE201700273:

“El presente caso tiene su origen en una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada originalmente por CitiMortgage, Inc. (CitiMortgage), el 18

de septiembre de 2012, contra los peticionarios, por la suma principal de \$1,220,000.00, más intereses, cargos por demora, costas y honorarios de abogado.

Tras varios incidentes procesales que no es necesario pormenorizar para disponer de la controversia ante nuestra consideración, el 10 de febrero de 2015 los peticionarios contestaron la demanda. En síntesis, negaron las alegaciones de la demanda y presentaron defensas afirmativas.

El 11 de marzo de 2016, los peticionarios presentaron una *Moción en solicitud de información para ejercer el retracto de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*. Indicaron, que se habían enterado extraoficialmente de que CitiMortgage había cedido o planificaba ceder su interés en el préstamo hipotecario. Solicitaron al TPI, que ordenara a CitiMortgage divulgar los pormenores de la cesión para poder ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso.

El 17 de marzo de 2016, el TPI emitió una Orden denegando la referida moción por prematura, pues CitiMortgage aún no había solicitado la sustitución de parte. El 5 de mayo de 2016, CitiMortgage pidió autorización para que DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ), le sustituyera en el pleito debido a que adquirió el pagaré objeto de este pleito en el curso ordinario de los negocios.

Mediante Orden de 10 de mayo de 2016, notificada el siguiente día 13, el TPI autorizó la sustitución de CitiMortgage por DLJ como parte demandante y le dio a éstos 15 días para expresarse en cuanto a la solicitud de retracto de crédito litigioso presentada por los peticionarios el 11 de marzo de 2016.

El 16 de mayo de 2016, los peticionarios presentaron una *Moción informativa y en solicitud de información para ejercer el retracto de crédito litigioso y notificación de ejercicio de derecho*. Alegaron, que el término para ejercer el retracto de crédito litigioso se activa cuando el cesionario informa la fecha y el precio de la transacción. Por ello, solicitaron la referida información para poder ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso.

El 19 de julio de 2016, DLJ presentó una *Moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto del crédito litigioso*. Expuso, que la reclamación de los peticionarios para ejercer el retracto del crédito litigioso no fue oportuna, por haberse presentado fuera del término de caducidad de 9 días que establece el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico. Señaló, que el término para ejercer el retracto comenzó a contar el 11 de abril de 2016, cuando el cesionario les envió una carta a los peticionarios titulada "Validation of Debt Notice" requiriéndole el pago de la deuda, y no fue hasta el 16 de mayo de 2016 que los peticionarios informaron su intención de ejercer el retracto.¹

¹ Además, DLJ alegó que el crédito no es litigioso porque los peticionarios no controvertieron la existencia o validez del mismo; no existe un precio fijo o determinable que les permita a los peticionarios extinguir su deuda mediante saldo del importe de la cesión; y el retracto no aplica a la transacción en el caso de autos por operación del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales.

El 2 de septiembre de 2016, los peticionarios presentaron una *Réplica a moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto de crédito litigioso*. Alegaron, que la solicitud del derecho al retracto del crédito litigioso se ejerció dentro del término; que nunca recibieron la alegada notificación extrajudicial del 11 de abril de 2016; y que DLJ no demostró al TPI mediante prueba fehaciente la adquisición de las notas hipotecarias que origina el presente pleito.

Posteriormente, los peticionarios presentaron una *Moción suplementaria en apoyo del ejercicio del retracto de crédito litigioso*. Insistieron, que anunciaron su derecho a ejercer el retracto de crédito litigioso dentro del término y antes que CitiMortgage informara la cesión, y que nunca recibieron la notificación extrajudicial de 11 de abril de 2016. En apoyo a sus argumentos, anejaron varios documentos, entre ellos: 1) una declaración jurada suscrita por los peticionarios en la que acreditaron que nunca recibieron la reclamación extrajudicial que alegadamente envió Select Portfolio Servicing, Inc. (SPS), mediante la cual exigió a nombre de DLJ, el pago total de la deuda; y 2) copia de un emplazamiento realizado a los peticionarios en otro caso y a una dirección distinta.²

El 6 de diciembre de 2016, DLJ presentó una *Réplica a la moción suplementaria sobre el retracto del crédito litigioso*. Sostuvo, nuevamente, que el derecho de retracto litigioso no nace sino hasta que el nuevo acreedor haya reclamado el pago de la deuda, lo que en este caso ocurrió el 11 de abril de 2016, mediante reclamación de pago extrajudicial. Además, afirmó que dicha carta fue enviada a la dirección que obra en el expediente del préstamo y que la misma no fue devuelta.

El 29 de diciembre de 2016, los peticionarios presentaron una *Dúplica a réplica a moción suplementaria en apoyo del ejercicio del retracto de crédito litigioso*. Alegaron, que DLJ no presentó prueba alguna para demostrar que la dirección postal que obra en el expediente del préstamo es la dirección que surge de la referida carta. Tampoco presentó prueba del envío, ni del recibo de la carta. Arguyeron, además, que dicha carta es inadmisibile en evidencia, pues la misma no había sido debidamente autenticada, conforme dispone la Regla 805 de Evidencia. Finalmente, insistieron en que no tuvieron conocimiento de la notificación de la transferencia del crédito litigioso, pues conocieron por vez primera la identidad del cesionario el 10 de mayo de 2016, cuando recibieron copia de la *Moción informativa de sustitución de parte*.

² Dicho emplazamiento disponía, en lo pertinente:

A. DIANA ORTIZ BORGES, personalmente y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta con DAVID SANTIAGO MARTINEZ, 1311 Ave. Américo Miranda, San Juan, PR 00911-2118; Tel. (787)525-3946, o sea, la parte demandada.

El emplazamiento se diligenció “[m]ediante entrega personal a la parte demandada en la siguiente dirección física:

600 Ave. Fernández Juncos, GC-14, Condominio Golden Triangle,
San Juan, P.R.

Así las cosas, el 13 de enero de 2017, el TPI emitió [una] Resolución [...] mediante la cual denegó la moción sobre retracto de crédito litigioso presentada por los peticionarios. El TPI razonó que DLJ reclamó el pago de su acreencia extrajudicialmente el 11 de abril de 2016 y, por tanto, el derecho de retracto del crédito litigioso de los peticionarios caducó al no ejercitarlo dentro del término de 9 días que establece el Código Civil.

Inconformes, el 17 de febrero de 2017, los peticionarios presentaron una Petición de *Certiorari* ante este Tribunal, [KLCE201700273] [...].

También, ese mismo día, los peticionarios presentaron una *Moción de relevo de orden al amparo de la regla 49.2 de las de procedimiento civil*. El 3 de abril de 2017, el TPI denegó la referida moción. Oportunamente, los peticionarios solicitaron reconsideración, la que fue denegada el 10 de abril de 2017”.

Inconformes con la denegatoria de su moción de relevo de orden, los peticionarios acuden nuevamente ante este Tribunal mediante el presente Recurso de *Certiorari*, KLCE201700884, y señalan los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA SOLICITUD DE RELEVO DE SENTENCIA RADICADA POR LOS RECURRENTES, A PESAR DE TENER ANTE SÍ EVIDENCIA NO CONTROVERTIDA DE UNA FALSA REPRESENTACIÓN HECHA AL TRIBUNAL, QUE MOTIVÓ SU DECISIÓN DE DENEGAR A ESTOS EL DERECHO A EJERCER EL RETRACTO DE CRÉDITO LITIGIOSO EN EL PRESENTE CASO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NEGARSE A RECONSIDERAR SU DICTAMEN DECLARANDO SIN LUGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN PRESENTADA POR LOS RECURRENTES.

Conjuntamente, los peticionarios presentaron una *Moción Solicitando Consolidación de Recursos*. Informaron que además del recurso que nos ocupa, presentaron el 17 de febrero de 2017 el Recurso de *Certiorari* KLCE201700273, y que ambos casos están íntimamente relacionados por presentar cuestiones comunes de hecho y de derecho. En consecuencia, solicitaron la consolidación de los recursos que se encuentran ante nuestra consideración.

Conforme permite la Regla 7 (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, este Tribunal puede “prescindir de términos no jurisdiccionales, específicos,” escritos, notificaciones o

procedimientos adicionales, ello “con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho...”. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5). En consideración a lo anterior, eximimos a la recurrida de presentar su alegato en oposición.

Luego de revisar el escrito de los peticionarios y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

II.

A.

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. *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. A esos efectos 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. 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40.

B.

Nuestro ordenamiento procesal provee varios fundamentos mediante los cuales una parte puede solicitar el relevo de una sentencia u orden, siempre y cuando convenza al tribunal que debe ejercitar su discreción bajo las circunstancias del caso. *Náter v. Ramos*, 162 DPR 616, 624 (2004). Al respecto, la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 49.2, dispone:

“Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

- (a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;
- (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio [...];
- (c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado “intrínseco” y el también llamado “extrínseco”) falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;
- (d) nulidad de la sentencia;
- (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o
- (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia [...].

El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) ha reiterado que, para que proceda el relevo de una sentencia u orden bajo la citada

regla, es necesario que el peticionario aduzca, al menos, una de las razones allí enumeradas para tal relevo. Así, la parte que solicita el relevo, además de aducir que tiene una buena defensa, deberá basar su solicitud en una de las circunstancias previstas en la Regla 49.2. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 541-542 (2010). Esta exigencia obedece al hecho de que las sentencias u órdenes dictadas por nuestros tribunales tienen una presunción de validez y corrección que no debe descartarse luego livianamente. Además, la solicitud de relevo se enfrenta a la necesidad de que haya certeza y estabilidad en los procedimientos judiciales. *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, 158 DPR 440, 448 (2003).

En reiteradas ocasiones se ha señalado que la Regla 49.2 “no es una llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado y echar a un lado la sentencia correctamente dictada”. *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 824 (1998). Tampoco puede entenderse como sustituto de los recursos ordinarios, como la apelación, la reconsideración o la revisión judicial. *Vázquez v. López*, 160 DPR 714, 726 (2003); *Romero Santiago v. F.S.E.*, 125 DPR 596, 598 (1990).

Para conceder un remedio contra los efectos de una sentencia u orden, el tribunal debe determinar si bajo las circunstancias específicas del caso existen razones que justifiquen tal concesión. *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, citando a *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294, 299 (1989). En todo caso, la determinación de relevar los efectos de una sentencia u orden está sostenida en la sana discreción del juez de primera instancia, que es quien debe aquilatar la justificación dada por una parte para apartarse del proceder diligente y oportuno en la tramitación de su caso. Si no hay abuso de discreción, no debemos sustituir nuestro criterio por el tribunal que conduce el proceso civil. *Banco Central Corp. v. Gelabert Álvarez*, 131 DPR 1005, 1007

(1992). No obstante, relevar a una parte de los efectos de una sentencia es una decisión discrecional, salvo en los casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha. *Garriga Gordils v. Maldonado*, 109 DPR 817, 823-824 (1980); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 4ta ed., San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2007, Sec. 4803, pág. 352.

La moción de relevo debe presentarse dentro de un término razonable que en ningún caso exceda los 6 meses que para ello dispone la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, *supra. Piazza v. Isla del Río, Inc.*, *supra*, pág. 449. Transcurrido dicho plazo no puede adjudicarse la solicitud de relevo. *Bco. Santander P.R. v. Fajardo Farms Corp.*, 141 DPR 237, 243 (1996). No obstante, la propia Regla establece que sus disposiciones no limitarán el poder del Tribunal para conocer de un pleito independiente con el propósito de relevar a una parte de una sentencia.

III.

Luego de revisar el expediente ante nuestra consideración, concluimos que la Resolución recurrida es correcta en derecho, por lo cual no intervendremos con la misma. Veamos.

Los peticionarios alegan que incidió el TPI al denegar la solicitud de relevo de orden al amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*. En la referida solicitud, el Lcdo. Francisco J. Amundaray, abogado de los peticionarios, sostuvo, que: 1) el copeticionario David Santiago Martínez le envió copia de una carta fechada **el 3 de marzo de 2016**, mediante la cual DLJ le notificó a los peticionarios que la titularidad del préstamo hipotecario fue transferida a la recurrida; 2) por un error involuntario el anterior representante legal de los peticionarios no acompañó con la *Moción en Solicitud de Información para Ejercer el Retracto de Crédito Litigioso y Notificación de Ejercicio de Derecho* presentada **el 11 de marzo de 2016**, copia de la referida carta; y

3) DLJ le hizo una falsa representación al TPI al sostener en la *Moción en oposición a la solicitud para ejercer el retracto del crédito litigioso* presentada **el 19 de julio de 2016**, y en la *Réplica a la moción suplementaria sobre el retracto del crédito litigioso* presentada **el 6 de diciembre de 2016**, que no fue hasta el 11 de abril de 2016, cuando notificó por primera vez a los peticionarios sobre la cesión del crédito litigioso, para tratar de establecer que la moción del 11 de marzo de 2016, era prematura. En vista de lo anterior, adujo que “si hubiese conocido este hecho, lo hubiese traído previamente a la atención del TPI”.

Consideradas las alegaciones de los peticionarios, resolvemos que la evidencia con la cual se pretende justificar el relevo de la Orden no satisface las exigencias de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*.

En primer lugar, surge del expediente que la carta del **3 de marzo de 2016** estaba dirigida a los peticionarios a la dirección que surge en el expediente del préstamo, por lo que era conocida por éstos. Es decir, la información que se desprende de la referida carta no constituye evidencia nueva ni esencial cuyo contenido no hubiere estado al alcance del abogado de los peticionarios mediante el ejercicio de razonable diligencia. Por ello, también consideramos que las alegaciones respecto al fraude al tribunal, específicamente, que la recurrida falsamente le representó al TPI que el 11 de marzo de 2016 notificó por primera vez a los peticionarios sobre la cesión del crédito litigioso, son vacías e insuficientes y no satisfacen los criterios necesarios de la Regla 49.2, *supra*.

Por último, el TSPR ha señalado que bajo la Regla 49.2, de las de Procedimiento Civil, *supra*, no es suficiente alegar que la omisión que dio lugar a que se dictase la sentencia se debió a error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable. Hay que

indicar los hechos que constituyen la justificación de la moción, no limitarse a utilizar las palabras de la regla sin ofrecer hechos específicos que justifiquen sus conclusiones. *Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc.*, 117 DPR 807, 818-819 (1986). Hay que especificar “los hechos que constituyen la justificación de la omisión”. *Díaz v. Tribunal Superior*, 93 DPR 79, 89 (1966). Es decir, al evaluar si concede la moción de relevo bajo esta causal, “el tribunal debe hacer un análisis y balance racional y justiciero de todo el expediente del caso para determinar si bajo las circunstancias específicas del caso hubo [e]rror, inadvertencia, sorpresa, o negligencia excusable”. *Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc.*, *supra*, pág. 817. Así, ante una alegación de mero descuido del abogado, nuestro más alto foro indicó que “[e]sta mera alegación no constituye, ni puede constituir, negligencia excusable bajo la Regla 49.2”. *Fine Art Wallpaper v. Wolf*, 102 DPR 451, 458 (1974). Por tanto, la explicación que proveyó el abogado de los peticionarios, en cuanto a que “se debió a un error involuntario del anterior representante legal”, no nos parece justificación suficiente para conceder el relevo de la Orden dictada el 3 de abril de 2017.

En vista de lo anterior, concluimos que no erró el TPI al denegar la moción de relevo de Orden, ya que del análisis del expediente ante nuestra consideración no surge que se dé alguna de las circunstancias que dispone la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado. Igualmente, se declara No Ha Lugar la *Moción Solicitando Consolidación de Recursos* presentada por los peticionarios.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal. La Jueza Colom García disiente sin opinión escrita.

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