

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO
PANEL XI

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO
Petionario

v.

JOSÉ GONZÁLEZ ALBERTORIO
t/c/c JOSÉ ENRIQUE GONZÁLEZ
ALBERTORIO; JESSICA
CAMACHO BÁEZ t/c/c JESSICA
ALEJANDRA CAMACHO BÁEZ Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS
Recurrido

KLCE201701245

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Rio
Grande

Caso Núm.:
N3CI201500772

Sobre: Cobro de
dinero y ejecución
de hipoteca por la
vía ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Ortiz Flores, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

Comparece el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR; petionario) mediante un recurso de *certiorari* y nos solicita que revoquemos una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Rio Grande(TPI), dictada el 30 de mayo de 2017 y notificada el 12 de junio de 2017. Mediante esta, se declaró No Ha Lugar la *Moción de Desestimación de la Reconvención Enmendada* presentada por el petionario.

Adelantamos que bajo los fundamentos que exponemos a continuación, y en el ejercicio de nuestra discreción, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I

El 28 de diciembre de 2015, el BPPR presentó una acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra José González Albetorio, Jessica Camacho Báez y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (SLG González-Camacho; recurridos).¹ Alegó que el 5 de agosto de 2005 los recurridos otorgaron ante Notario un pagaré por la suma de

¹ Apéndice del petionario, *Demanda*, págs. 9-13.

\$135,200 con un interés anual de 5.950%.² Añade que establecieron una penalidad por demora equivalentes a 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días desde la fecha de vencimiento y una cantidad equivalente a \$13,520 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.³ También alegan que este pagaré estaba garantizado con una Hipoteca sobre un bien inmueble en Rio Grande⁴ y que el Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) es el dueño actual del pagaré en controversia.⁵ Además, exponen que, desde el mes de octubre, la SLG González-Camacho ha incumplido con su obligación de pagar a pesar de las gestiones de Fannie Mae.⁶

El 1 de marzo de 2016, los recurridos presentaron una *Contestación a Demanda y Reconvención*.⁷ El 3 de junio de 2016, el BPPR presentó una *Moción Solicitando Desestimación al Amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil* de la reconvención de la SLG González-Camacho.⁸ Tras varios incidentes procesales, el 23 de noviembre de 2016 los recurridos presentaron una *Contestación a Demanda y Reconvención Enmendada*.⁹ En esta, al igual que en la reconvención originalmente presentada, esencialmente alegaron que el BPPR carece de legitimación activa para reclamar el cobro de la deuda, pues éste no era el tenedor del pagaré hipotecario al momento de la demanda.¹⁰ También señalan que, previo a la presentación de la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, el BPPR vendió el pagaré original en el mercado secundario.¹¹ Añaden que, con posterioridad a la venta, el pagaré fue convertido en "securities" tras un proceso de "securitization" ¹² y que el pagaré se mezcló en el "pool" con centenares

² *Id.*, pág. 10.

³ *Id.*

⁴ *Id.*

⁵ *Id.*, pág. 9.

⁶ *Id.*, pág. 11.

⁷ *Id.*, *Contestación a la Demanda y Reconvención*, págs. 14-62.

⁸ *Id.*, *Moción Solicitando Desestimación*, págs. 63-73.

⁹ *Id.*, *Contestación a la Demanda y Reconvención Enmendada*, págs. 98-185.

¹⁰ *Id.*, págs. 128-141.

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

de otros pagarés y estos fueron vendidos en los mercados globales.¹³ Además, alegan que, a la fecha de la presentación de la demanda de ejecución de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, el peticionario no tenía derecho a ejecutar y cobrar la deuda.¹⁴ Por tal razón, se levantaron las siguientes causas de acción en contra del BPPR: Ausencia de Legitimación Activa; Inexistencia/Extinción de Pagaré; Inexistencia/Extinción de Prenda; Inexistencia/Extinción de Hipoteca; Nulidad de Precio Mínimo de Subasta; Reclamación del Valor Neto del Activo; Nulidad de Pactos de Renuncia de Derechos Futuros; Nulidad “Amortization Schedule”; Nulidad de balance Principal; Nulidad de Intereses y otros cargos/ Restitución; Exacción de intereses en exceso/Restitución; Improcedencia de la Ejecución y Cobro de Crédito; Cancelaciones de Asientos de Presentación e Inscripción; e Inconstitucionalidad del 3er y 4to párrafo del Artículo 104 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.¹⁵

Así las cosas, el 30 de mayo de 2017, el TPI emitió una *Resolución* la cual declaró No Ha Lugar la moción de desestimación de la reconvencción enmendada. Inconforme, el BPPR presentó esta petición de *certiorari* en el cual alega que el TPI cometió el siguiente error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN DE LA RECONVENCIÓN ENMENDADA.

II

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

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 de este apéndice 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

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*, págs. 142-184.

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. [. . .]¹⁶

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”.¹⁷ Por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios, la expedición del auto de *certiorari* es discrecional. Sin embargo, esta discreción debe ejercerse de manera razonable y a tono con el fin de lograr una solución justiciera.¹⁸

La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios a considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*, como sigue:

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.¹⁹

La denegatoria de expedir un auto de *certiorari* no prejuzga los méritos del caso. La controversia presentada en el recurso de *certiorari*

¹⁶ R.52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

¹⁷ *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

¹⁸ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

¹⁹ R. 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (4 LPRA Ap. XXII-B).

puede ser reproducida nuevamente mediante un recurso de apelación.²⁰ De esta forma, no se priva a la parte afectada de la oportunidad de hacer los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva en sus méritos el pleito en el foro primario.²¹

III

Tras un estudio de los alegatos de las partes, los documentos que los acompañan y el derecho aplicable, somos del criterio de que no se justifica nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Entendemos que, en su determinación, el TPI no incurrió en error, abuso de discreción, prejuicio o parcialidad; por tanto, esta controversia debe continuar su curso ordinario correspondiente. Siendo ello así, en el ejercicio de nuestra discreción, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* y, en consecuencia, se declara No Ha Lugar la *Moción en Auxilio de Jurisdicción* presentada por el peticionario el 5 de enero de 2017.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Figueroa Cabán disiente con opinión escrita.

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

²⁰ *García v. Padró, supra*, pág. 336.

²¹ *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755-756 (1992).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO
PANEL XI

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Peticionario

v.

JOSÉ GONZÁLEZ
ALBERTORIO T/C/C
JOSÉ ENRIQUE
GONZÁLEZ ALBERTORIO;
JESSICA CAMACHO BÁEZ
T/C/C JESSICA
ALEJANDRA CAMACHO
BÁEZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Recurrido

KLCE201701245

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Río Grande

Civil Núm.:
N3CI201500772

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

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ FIGUEROA CABÁN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

-I-

Por las razones que expondremos a continuación, disiento del resultado de la mayoría. Veamos.

La Moción de Desestimación de la Reconvención presentada por los recurridos incumple crasamente con el estándar de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. Así pues, el "argumento" del *securitization* no es un hecho bien alegado, que de probarse, confiera jurisdicción a un tribunal para adjudicarlo judicialmente. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta edición, San Juan, Puerto Rico, LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2010, sec. 2605, pág. 308. Por el contrario, se trata de una confusa y oscura alegación conclusoria que no se vincula con ningún hecho específico pertinente para adjudicar la

Número Identificador

RES2018 _____

controversia de cobro de dinero y ejecución de hipoteca de epígrafe.

Esto ya lo han visto otros paneles de este tribunal al afirmar que **"...[a]l examinar las alegaciones al respecto, notamos que son insuficientes y se limitan a ilustrar lo que constituye el mercado secundario de hipoteca y el proceso de securitization. Se refieren a alegaciones generales y no concluyentes sobre el proceso que se desata cuando un pagaré se vende e inserta en el mercado secundario"**. *Banco Santander v. Zuleta*, KLAN201600044. Sobre el particular, véase también, *Mark Anthony Borelli v. Banco Popular*, KLAN201600266, en la que un panel hermano concluyó **"que la parte apelada falsamente le representó al foro primario que era el tenedor del pagaré y que dicho instrumento negociable fue objeto de "securitization" cuando se vendió en el mercado secundario, son vacías e insuficientes para demostrar que se mancilló al tribunal"**. Véase además, *Fannie Mae v. Díaz Aponte*, KLAN201700032 (**Los argumentos sobre la titulación del pagaré son pues, especulativos, académicos e hipotéticos.**); *Lime Residential Ltd. V. Hernández Álvarez*, KLAN201501238 (**Las alegaciones de la acción de nulidad carecen de especificidad suficiente que justifiquen la paralización del lanzamiento.**)

Un ejemplo de estas alegaciones conclusorias e insuficientes para derrotar una moción de desestimación es la que formulan los recurridos y obra en la pág. 138 del apéndice del recurso, en las que afirman olímpicamente que la **escritura de hipoteca adolece de una "deficiencia insubsanable" que la hace**

nula e impide su ejecución, a saber: la "inexistencia de un tipo mínimo válido para la primera subasta". Esta declaración se especifica **al alegar** que **el acreedor colocó subrepticamente y de manera unilateral el precio mínimo en la escritura de hipoteca en controversia.**

A todas luces dicha afirmación no es un hecho bien alegado sino una alegación conclusoria, desprovista de prueba, insuficiente para impedir una desestimación bajo la Regla 10.2.

Finalmente, en nuestro ordenamiento hipotecario el requisito del precio mínimo que sirve de base para la primera subasta no tiene los efectos catastróficos que le atribuyen los recurridos. Como resolvió hace mucho tiempo el Tribunal Supremo de Puerto Rico, el **precio mínimo** constituye un requisito de estricto cumplimiento que de no observarse da a lugar, en el proceso de calificación de la escritura de hipoteca a una notificación de falta que impide la inscripción o en la etapa de la venta en pública subasta a la nulidad de la misma, solo si se demuestra que la omisión le causó un daño o al propietario del inmueble hipotecado o a un tercero. *Arroyo v. Ortiz y Franco*, 133 DPR 62 (1993).

Félix R. Figueroa Cabán
Juez de Apelaciones