

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

FEDERAL NATIONAL
MORTGAGE
ASSOCIATION
(FANNIE MAE)

Demandante - Recurrída

v.

ABIDITH MARZÁN
CASTRO

Demandada - Peticionaria

KLCE201900213

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil núm.:
D CD2015-0567
(703)

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

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de marzo de 2019.

Declinamos la invitación a intervenir con la decisión del Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) de denegar un relevo de una sentencia sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Como explicaremos en mayor detalle a continuación, no se configuró situación alguna que requiriera conceder el relevo solicitado, pues no se demostró que mediase fraude alguno en el trámite que culminó en la referida sentencia.

I.

En marzo de 2015, el Banco Santander (el “Banco”) presentó la acción de referencia, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, contra la Sa. Abidith Marzán Castro (la “Deudora”, “Demandada” o “Peticionaria”); la demanda fue enmendada, por razones que no son pertinentes aquí, en octubre del mismo año (la “Demanda”).

Luego de varios trámites, el 17 de octubre de 2016, el TPI dictó una sentencia, por la vía sumaria (la “Sentencia”), mediante la cual declaró con lugar la Demanda y ordenó, de no ser satisfecha la deuda reclamada, la venta judicial de la propiedad hipotecada. La Deudora apeló la Sentencia, y otro Panel de este Tribunal confirmó la misma mediante una sentencia dictada el 17 de abril de 2018 (KLAN201601685). A petición del Banco, a principios de agosto del 2018, el TPI expidió orden de ejecución de sentencia y el correspondiente mandamiento.

Mientras tanto, a finales de agosto, el Banco y la *Federal National Mortgage Association* (“Fannie”) solicitaron al TPI que se sustituyera a Fannie por el Banco como parte demandante, pues dicha parte era, en ese momento, el “tenedor de buena fe del pagaré y crédito hipotecario ... objeto de ejecución en este caso”.

En enero de 2019, por derecho propio, la Deudora presentó una *Moción de Relevó de Sentencia* (la “Moción”). Adujo que medió fraude en el trámite de la Demanda, pues el Banco había alegado ser el tenedor del pagaré hipotecario, lo cual era falso porque, en realidad, “desde el 2007”, Fannie era la dueña de dicho pagaré. Es decir, la Deudora planteó que el Banco “de forma fraudulenta mantuvo en secreto la identidad del verdadero dueño del pagaré”. Arguyó que, como el Banco no tenía derecho a obtener la Sentencia, la misma es “nula por fraude al Tribunal”.

En apoyo de su teoría, la Deudora acompañó la Moción con una información obtenida del *website* de Fannie, en la cual se indica que, al 10 de diciembre de 2018, Fannie era la dueña del pagaré objeto de la Demanda (el “Pagaré”). Según dicho anejo (el “Anejo de la Moción”), Fannie “owns your loan”; también se hace referencia a que el préstamo ahora en la cartera de Fannie había cerrado el 24 de mayo de 2007.

Mediante una Resolución notificada el 17 de enero de 2019 (la “Resolución”), el TPI denegó la Moción. El TPI explicó que, según el Anejo de la Moción, “la fecha del 24 de mayo de 2007 corresponde a la fecha de cierre del préstamo hipotecario de la demandada con el Banco Santander.”

El 19 de febrero (martes, al día siguiente de un día feriado), la Peticionaria, por derecho propio, presentó el recurso de referencia, en el cual reproduce lo planteado en la Moción.

II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Distinto al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el recurso 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).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios a examinar para ejercer nuestra discreción. La referida Regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

III.

Concluimos que no debemos intervenir con la determinación recurrida. El récord no demuestra, en lo absoluto, que haya mediado fraude alguno. Contrario a lo planteado por la Peticionaria, nada puede concluirse, del Anejo de la Moción, sobre la fecha en que Fannie adquirió el Pagaré. Lo único que se desprende de dicho documento es que el cierre del préstamo objeto de la Demanda ocurrió en el 2007, y que, al 10 de diciembre de 2018, Fannie era dueña del Pagaré, datos que, como bien señaló el TPI al denegar la Moción, son compatibles con el récord que tenía el TPI al dictar la Sentencia.

Por consiguiente, no se demostró que haya mediado fraude alguno, mucho menos el fraude contemplado por la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil para la concesión de un relevo por nulidad de un dictamen judicial. 32 LPRA Ap. V, R. 49.2; *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 539-41 (2010).

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto solicitado.

Lo acuerda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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