

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Recurrida

V.

GRACE MONGE LA FOSSE KLAN202100770

Peticionaria

*Apelación acogida
como certiorari*
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso Núm.:
K CD2014-1875
(602)

Sobre:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

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

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de noviembre de 2021.

La peticionaria, la señora Grace Monge La Fosse, solicita que revisemos una resolución en la que el Tribunal de Primera Instancia denegó una moción de relevo de sentencia.

Por su parte, la recurrida, DLJ Mortgage Capital, Inc., presentó su oposición al recurso. Aunque el recurso se presentó incorrectamente como una apelación, lo atenderemos como un certiorari, debido a que la peticionaria solicita revisión de una determinación post sentencia.

I.

Los hechos conducentes a la presentación de este recurso se detallan a continuación. El 19 de agosto de 2014, DLJ presentó una *Demanda*¹ en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria contra la peticionaria.² Alegó que, la señora Monge La Fosse era la propietaria de cierto inmueble gravado con una hipoteca

¹ Índice de Apéndice de Apelación en las págs. 2-5.

² *Íd.*

y que había incumplido con los pagos acordados.³ DLJ adujo que la señora Monge le adeudaba trescientos noventa y siete mil quinientos ochenta y tres dólares con ochenta y tres centavos (\$397,583.83) en concepto de principal, más los intereses sobre dicha cantidad al 6.75% anual, las primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora y cuarenta y un mil cuarenta dólares (\$41,040.00) por los gastos, costas, y honorarios de abogados.⁴ Por eso, solicitó, la ejecución de la hipoteca y la venta del inmueble en pública subasta en pago de su acreencia.

La peticionaria pidió la desestimación de la demanda amparada en la doctrina de cosa juzgada. El TPI denegó la desestimación, en una orden notificada el 16 de octubre de 2015. Posteriormente, la peticionaria solicitó en varias ocasiones la desestimación por el mismo fundamento. El TPI reiteró su negativa a la desestimación. La peticionaria acudió al Tribunal de Apelaciones mediante el KLAN201701381. El 20 de febrero de 2018, este tribunal denegó la expedición del recurso. Inconforme, la peticionaria acudió al Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante el recurso CC-18-0391. El recurso fue declarado no ha lugar.

Así las cosas, el 18 de julio de 2017, la peticionaria presentó *Contestación a la Demanda y Reconvención*.⁵ La señora Monge alegó, que el pleito no era justiciable, porque la recurrida carecía de legitimación activa al momento de presentar la demanda. La peticionaria adujo que la recurrida no era dueña, tenedora, poseedora ni acreedora de la hipoteca en cuestión.⁶ Además, arguyó

³ *Íd.* en la pág. 3.; DLJ, expuso, además, que el pagaré hipotecario fue constituido por la suma principal de \$410,400.00 más intereses al 6.750% anual.

⁴ *Íd.* en la pág. 4.

⁵ *Íd.* en la pág. 8.; Aunque no obra en el expediente de autos las mociones y recursos presentados por la señora Monge. Surge de la *Sentencia Sumaria* -págs. 397-398- que la parte apelante, antes de presentar *Contestación y Reconvención*, presentó varias mociones y recursos. Entre ellos: mociones ante el TPI, recursos ante esta curia -KLCE201800099; KLAN201701381- y ante el Tribunal Supremo -CC-18-0391-.

⁶ *Íd.* en la pág. 16.; Véase, además, las págs. 19-20. La señora Monge argumentó que el pagaré en controversia había sido vendido por el antecesor en el mercado secundario el día 15 de septiembre de 2005.

que la controversia era cosa juzgada, debido a que la causa de acción se desestimó en un pleito anterior.⁷

El 12 de septiembre de 2018, la recurrida presentó una *Moción de sentencia sumaria* en la que, reiteró las alegaciones contenidas en la demanda.⁸ La peticionaria expresó su oposición.

No obstante, el 17 de julio de 2020, DLJ informó una moratoria sobre el procedimiento de cobro de ejecución hasta el 31 de agosto de 2020. Posteriormente, informó la extensión de la moratoria hasta el 31 de diciembre de 2020. El 11 de enero de 2021, la recurrida informó la expiración de la moratoria y solicitó la continuación de los procedimientos.

El TPI atendió la moción de sentencia sumaria que presentó la recurrida. Luego de analizar los escritos de ambas partes, declaró con lugar la demanda y desestimó la reconvencción. El 16 de febrero de 2021 dictó sentencia sumaria en la que:

- (1) Condenó a la demandada a satisfacer a la demandante la suma de \$397.583.89 por concepto de principal; los intereses al tipo convenido de 6.75% que al 6 de agosto de 2018 ascendían a \$245,257.82 y que continúan acumulándose a razón de \$60.25 por diem hasta el pago completo de la deuda: las primas de seguro hipotecario y riesgo; recargos por demora; las costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$41,040.00 y cualesquiera otras cantidades pactadas en la escritura de primera hipoteca desde la fecha antes mencionada hasta la fecha total de pago: y la suma de \$2,534.38 por adelantos de “escrow” según provisto en el pagaré.
- (2) Ordenó al Alguacil a vender la propiedad en pública subasta y al mejor postor, en caso de que la sentencia no sea satisfecha antes de advenir final, firme y ejecutable.

El 11 de marzo de 2021, el TPI notificó una Sentencia Enmendada *Nunc Pro Tunc*.

El 5 de agosto de 2021, la peticionaria solicitó el relevo de la

⁷ *Íd.* en la pág. 25.; Surge del expediente de título, que el pleito anterior fue KCD-2009-2189.

⁸ *Íd.* en las págs. 193-199.

sentencia sumaria dictada por el foro primario.⁹ La señora Monge alegó que el préstamo hipotecario de título estaba clasificado como “Federally backed Mortgage Loan”, y protegido por la moratoria federal otorgada mediante el “Cares Act”.¹⁰ La peticionaria argumentó que esa protección, impedía darle continuidad a cualquier proceso legal, instado sobre la propiedad, hasta tanto venciera el periodo moratorio. Sostuvo que la *Sentencia Sumaria era contraria a derecho, porque se dictó dentro del periodo comprendido en la moratoria e incidía sobre una disposición federal*. Amparada en esos fundamentos, solicitó el relevo de sentencia.

DLJ se opuso a la moción de relevo de sentencia. La recurrida alegó que al préstamo en cuestión no le aplicaba la protección federal aludida.¹¹ No obstante, aclaró que por inadvertencia notificó lo contrario, pero se dio cuenta del error y lo hizo constar por escrito.¹²

El foro recurrido declaró sin lugar la moción de relevo de sentencia.¹³

Inconforme, la peticionaria presentó este recurso en el que hace el señalamiento de error siguiente:

EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA ERRÓ AL DENEGAR EL RELEVO DE SENTENCIA. ESTA ES CONTRARIA A DERECHO PUESTO QUE SE DICTÓ DURANTE EL PERIODO DE LA MORATORIA FEDERAL.

II.

A.

El certiorari como recurso procesal discrecional permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro

⁹ *Íd.* en las págs. 450-456.; La moción fue radicada el 5 de agosto de 202, dentro del término de 6 meses que establece la Regla. 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 49.2.

¹⁰ *Íd.* en la pág. 451.; Véase, además, la pág. 452, La alegación de la apelante sobre la clasificación de su préstamo, estuvo basada en lo dicho por la apelada en moción fechada el 16 de julio 2020 –págs. 379-380-. En la referida moción, esta última informó al TPI, que al préstamo en cuestión le aplicaban las disposiciones del “CARE ACT”.

¹¹ *Íd.* en la pág. 463.

¹² *Íd.*

¹³ *Íd.* en la pág. 466.

inferior. 32 LPRA § 3491; *800 Ponce de León Corp. v. American International Insu*, 205 DPR 163, 174 (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Si bien la determinación judicial sobre si expedir o no un certiorari es una decisión enteramente discrecional, tal discreción es un ejercicio racional que al aplicarse a la reflexión judicial persigue llegar a un resultado justo. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insu*, supra; *Bco. Popular de PR v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657-658 (1977).

El Artículo 4.006 de la Ley de la Judicatura, 4 LPRA sec. 24 y (b) otorga competencia al Tribunal de Apelaciones para atender mediante el auto de certiorari expedido a su discreción cualquier resolución u orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

El examen que hace el tribunal apelativo previo a expedir un certiorari no se da en el vacío, ni en ausencia de otros parámetros. *IG Builders et al v. BBVAPR*, supra. La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹⁴ señala los criterios que ese foro debe considerar al evaluar si procede la expedición de un auto de certiorari. Estos criterios son los siguientes:

(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.

¹⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

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

El Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoció en *IG Builders et al v. BBVAPR*, supra, pág. 339, que la Regla 40 adquiere mayor relevancia, en las resoluciones post sentencia que no están incluidas en las determinaciones interlocutorias sujetas a escrutinio mediante *certiorari*. Usualmente, las resoluciones post sentencia tampoco cualifican para el recurso de apelación. El Tribunal Supremo advirtió el riesgo de que los fallos erróneos no estén sujetos a revisión, porque se dictaron en una etapa tardía del proceso, como la ejecución de sentencia. De ahí la relevancia de aplicar los criterios de la Regla 40 en esos casos.

III

Como adelantáramos, la parte peticionaria solicita revisión de una resolución post sentencia en la que el TPI denegó una moción de relevo de sentencia. El Art 4.0006, supra, de la Ley de la Judicatura nos otorga competencia y discreción para expedir un recurso de certiorari en el que se solicita revisión de cualquier resolución u orden dictada por el TPI.

Este tribunal evaluó de forma relevante los criterios de la Regla 40, supra, debido a que la peticionaria solicita revisión de una resolución post sentencia. *IG Builders et v. BBVAPR*, supra.

No obstante, la peticionaria no ha demostrado la existencia de ninguno de los criterios establecidos en la Regla 40 del Reglamento de Tribunal de Apelaciones. Por lo tanto, no tenemos razón alguna para intervenir con la negativa del TPI a la moción de relevo de sentencia.

La señora Monge La Fosse no presentó argumentos ni evidencia que demuestren que el TPI abusó de su discreción o cometió un error de derecho al emitir la resolución recurrida.

En ausencia de una demostración clara de que el TPI actuó de forma arbitraria o caprichosa, abusó de su discreción o se equivocó en la interpretación o aplicación de una norma de derecho lo correcto y razonable es que deneguemos el recurso.

IV

Por los antes expuesto, se deniega el recurso.

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

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