

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL (OATA-2022-001)

NEREIDA RIVERA
NAVARRO

Demandante - Apelada

v.

FEDERAL NATIONAL
MORTGAGE
ASSOCIATION, Y OTROS

Demandados - Apelado

KLAN202000280

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Caguas

Civil núm.:
CG2019CV00130

Sobre:
Injunction
Preliminar y
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Lebrón Nieves, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Sánchez Ramos.¹

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de enero de 2022.

El Tribunal de Primera Instancia, por la vía sumaria, desestimó una demanda dirigida a que se declarase la nulidad de una sentencia sobre cobro y ejecución de hipoteca y a obtener daños por las supuestas actuaciones culposas de los abogados del acreedor en el caso de cobro. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que procede la confirmación de la sentencia apelada, pues los asuntos traídos por la parte apelante fueron, o pudieron ser, litigados anteriormente, sin que se estableciera tampoco controversia sobre hecho alguno que pudiese llevarnos a concluir que la demanda presenta una causa de acción viable sobre nulidad de sentencia.

La acción de referencia (la “Demanda”), sobre *injunction*, impugnación de título y daños, fue presentada en enero de 2019 por la señora Nereida Rivera Marrero (la “Demandante”), por derecho propio, en contra de Federal National Mortgage Association

¹ Mediante orden administrativa TA-2022-001 de 3 de enero de 2022 se modificó la composición del panel a los fines de añadir al Juez Sánchez Ramos en sustitución de uno de los anteriores integrantes del panel.

(“Fannie”), y Martínez & Torres Law Office, PSC (los “Abogados”). Se alegó que los Abogados, en representación de Fannie, procesaron un caso de cobro y ejecución de hipoteca (Caso núm. ECD2010-0082, o el “Caso Anterior”), en contra de la Demandante, “en abierta violación al debido proceso de ley”.

En la Demanda se alega que Fannie presentó “alegaciones falsas” en el Caso Anterior, así como en el proceso que dio pie a la ejecución y venta judicial de la propiedad objeto del Caso Anterior (la “Propiedad”). Se alegó que los demandados incurrieron en “fraude” y “falsa[s] representacion[es]” en el Caso Anterior. En particular, la Demandante alegó que Fannie no era el dueño del pagaré objeto del Caso Anterior.

La Demandante resaltó que, en el Caso Anterior, pesaba en su contra una orden para lanzarla de la Propiedad aproximadamente dos semanas luego de presentada la Demanda (31 de enero). Solicitó una compensación en daños por las angustias sufridas, ascendente a \$500,000.00, la paralización del lanzamiento y que se le restituya la Propiedad.

Luego de diversos trámites procesales, mediante una Sentencia notificada el 27 de febrero de 2020 (la “Sentencia”), el TPI declaró sin lugar la Demanda. El TPI consignó que, en el Caso Anterior, Fannie había obtenido una sentencia a su favor (la “Sentencia Anterior”), la cual advino final y firme, luego de ser objeto de apelación ante este Tribunal (KLAN201501961, o la “Sentencia del TA”).

En la Sentencia, el TPI expuso que los demandados, junto con su moción de sentencia sumaria, presentaron una declaración jurada de un funcionario de Fannie, en la cual se acredita que, cuando se dictó la Sentencia Anterior, Fannie era la titular del préstamo en controversia. Por lo anterior, el TPI concluyó que Fannie “era la tenedora del pagaré otorgado” por la Demandante,

por lo que los demandados no habían inducido a error al TPI, ni incurrido en fraude, en el Caso Anterior.

Oportunamente, la Demandante, por derecho propio, presentó la apelación que nos ocupa. Insiste en que la Sentencia Anterior es nula porque hubo “ausencia total de prueba”, al no haberse presentado en evidencia el pagaré objeto de dicho caso. Arguye que la declaración jurada ofrecida por los demandados carece de “suficiencia” y “confiabilidad”. Aduce que la escritura de venta judicial de la Propiedad es nula por haberse “utilizado el nombre de una persona fallecida – John Carcio – en el otorgamiento de esta” y porque compareció como “notario” Robert G. Morgan, quien no tenía autoridad para “representar” a Fannie.

Los demandados presentaron un alegato en oposición. Señalan que el TPI tuvo ante sí prueba suficiente de que Fannie se convirtió en el tenedor del pagaré objeto del Caso Anterior y de que el mismo había sido endosado en blanco por el acreedor anterior, por lo cual Fannie, al ser poseedor del mismo, era su legítimo tenedor. Indican que el representante de Fannie en la escritura de venta judicial fue John Curcio, quien es *Assistant Vice-President* de Fannie, ello a pesar del error oficinesco en dicho instrumento mediante el cual se le identifica como John Carcio. Exponen que la persona que autenticó la firma del Sr. Curcio en Texas, Robert G. Morgan, sí está autorizado en dicha jurisdicción para ejercer dicha función. Arguyen que la declaración jurada sometida ante el TPI, para acreditar que Fannie sí es el poseedor del pagaré objeto del Caso Anterior, constituyó prueba suficiente de tal hecho.

Concluimos que actuó correctamente el TPI al declarar sin lugar la Demanda. En su mayoría, los planteamientos de la Demandante pudieron y debieron presentarse en el Caso Anterior. Independientemente de ello, nada hay en el récord que sugiera que la Sentencia Anterior podría ser nula. Veamos.

En cuanto al legítimo tenedor del pagaré, los demandados presentaron prueba de que Fannie es el poseedor del mismo. Aunque la Demandante presentó una comunicación de Fannie, en la cual se le indica que no se pudo verificar que Fannie fuese el acreedor de su préstamo, ello fue debidamente explicado por los demandados mediante la declaración jurada sometida ante el TPI. Se trata de que la dirección de la Propiedad provista por la Demandante a Fannie no coincide con la dirección de la Propiedad según esta aparece en el sistema de Fannie. También surge del récord que, en la Sentencia del TA, se concluyó expresamente que el TPI tuvo ante sí el pagaré al dictar la Sentencia Anterior.

Por otra parte, no se demostró que la escritura de venta judicial tuviese algún defecto que conlleve su nulidad. Los Demandados acreditaron que el compareciente (John Curcio) es un funcionario de Fannie. El error al consignarse su nombre como John Carcio no tiene como consecuencia que sea nula dicha escritura. Tampoco se demostró que hubiese problema alguno con la función ejercida por el Sr. Morgan como autenticador de firmas en Texas.

En fin, del récord surge que no se estableció teoría alguna, de hecho o de derecho, que pudiese justificar la concesión de remedio alguno a favor de la Demandante. Al contrario, lo que surge del expediente es que contra la Demandante se dictó una sentencia válida, con jurisdicción, la cual advino final y firme, y que es inmeritorio e infundado el ataque colateral que, a través de la acción de referencia, la Demandante lanza contra el anterior proceso.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

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