

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Recurrida

V.

SANTIAGO CHAVEZ
TRABAL

Peticionaria

KLAN202100891

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

Caso Núm.:
NSCI201100562
(303)

Sobre:
EJECUCIÓN DE
HIOTECA

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 24 de enero de 2022.

Los peticionarios, Santiago Chávez Trabal, Carmen L. Miranda Galíndez solicitan que revisemos la negativa del Tribunal de Primera Instancia a conceder el relevo de sentencia.

La recurrida, DJL Mortgage Capital Inc., presentó su oposición al recurso.

Este recurso se presentó erróneamente como una apelación. No obstante, será atendido como un certiorari, debido a que la peticionaria solicita revisión de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia post sentencia.

I

Los hechos conducentes a la presentación de este recurso se detallan a continuación.

Banco Popular de Puerto Rico presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los peticionarios.

La parte peticionaria invocó la doctrina de “securitization” y alegó que el pagaré se extinguió y que la demandante no tiene

legitimación activa porque es su tenedor. Además, presentó una reconvencción y demanda de terceros contra Popular Mortgage Inc.

Banco Popular de Puerto Rico solicitó la sustitución de parte a nombre de DLJ. El 13 de agosto de 2014, el TPI autorizó la sustitución.

Los peticionarios desistieron de la demanda de tercero contra Popular Mortgage. No obstante, presentaron demanda contra tercero y reconvencción contra DJL por las mismas alegaciones.

La parte peticionaria cuestionó la titularidad y autenticidad del pagaré. El TPI le concedió un término para inspeccionar el pagaré en las oficinas de su abogado. Los peticionarios no cumplieron con la orden y solicitaron reconsideración de la negativa a que el pagaré se depositara judicialmente. El TPI denegó la reconsideración. Inconforme, los peticionarios acudieron al Tribunal de Apelaciones y este foro denegó el recurso.

DLJ presentó una moción de sentencia sumaria. La parte peticionaria no se opuso oportunamente. La recurrida solicitó una orden protectora relacionada al descubrimiento de prueba. El TPI concedió su solicitud. La parte peticionaria acudió al Tribunal de Apelaciones. Este foro denegó el recurso.

La parte recurrida solicitó que la moción de sentencia sumaria se diera por sometida sin la oposición de la peticionaria. Esta última alegó que el Tribunal de Apelaciones determinó que existía una controversia relacionada al descubrimiento de prueba y que DLJ debía producir una contestación suplementaria. DLJ adujo que el Tribunal de Apelaciones ordenó a la peticionaria cumplir con la Regla 34 de Procedimiento Civil para obtener un remedio al respecto.

No obstante, DLJ concedió una moratoria a la parte peticionaria, debido al Covid-19. El caso se paralizó hasta el 31 de

diciembre de 2020. El 11 de enero de 2021, DLJ informó que la moratoria había terminado y la peticionaria no había cumplido con la Regla 34, *supra*. Además, planteó que la controversia era académica, porque ya había presentado una contestación suplementaria al descubrimiento de prueba.

El TPI concedió un término a la peticionaria para expresarse sobre la solicitud de DLJ. La peticionaria no compareció en el término concedido.

El 18 de marzo de 2021, el foro recurrido dictó sentencia sumaria en la que determinó los hechos siguientes:

1. El 12 de abril de 2002 la parte demandada suscribió un pagaré hipotecario a favor de Popular Mortgage Inc. o a su orden por la suma de \$105,750.00 con intereses a razón de 7.500% de interés anual sobre el balance adeudado, cargos por mora equivalentes a 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y las costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$10,575.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y una suma equivalente a \$10,575.00 para cubrir intereses en adición a los garantizados por ley. Las firmas de los codemandados fueron autenticadas mediante testimonio 2363 del Notario Público Oscar O. Olivencia Font.
2. Dicho pagaré está garantizado por una Hipoteca, constituida mediante la Escritura Núm. 76 otorgada el 12 de abril de 2002 ante el Notario Público Oscar O. Olivencia Font sobre la siguiente propiedad:

URBANA: Solar #123 del bloque FF de la urbanización Terrazas Demajagua, radicada en el barrio Demajagua del término municipal de Fajardo, Puerto Rico, con una cabida superficial de 571.69 metros cuadrados. Colinda por el Norte, en una distancia de 22.69 metros, con la carretera estatal #982, por el Sur, en una distancia de 15.83 metros, con la calle #1 de la urbanización, por el Este, en una distancia de 30.00 metros, con el solar #124-FF de la urbanización y por el Oeste, en una distancia de 30.00 metros, con el solar #122 del bloque FF de la urbanización.

Inscrita al folio 181 del tomo 428 de Fajardo, Registro de la Propiedad de Fajardo, finca número 17500.

3. El dominio sobre la propiedad en cuestión actualmente consta inscrito a favor de los codemandados Santiago Chávez Trabal, Carmen L. Miranda Galíndez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos.
4. La Escritura de Hipoteca garantiza: (a) el pago de la deuda evidenciada por el pagaré con intereses; (b) el cumplimiento de los convenios y acuerdos del deudor contenidos en la escritura de hipoteca; (c) una cantidad adicional igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal del Pagaré para cubrir costas, gastos y honorarios de abogados, en caso de reclamación judicial; (d) una cantidad adicional igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal del pagaré para cubrir cualquier otro adelanto que pueda hacerse bajo esta hipoteca; y (e) una cantidad adicional igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal del pagaré para cubrir intereses por encima de los garantizados por ley. En adición, la parte demandada se comprometió a pagar las contribuciones de la propiedad.
5. Las partes valoraron la propiedad en una cantidad igual a la suma original del principal de Pagaré garantizado por la Hipoteca (\$105,750.00), cuyo valor servirá como tipo mínimo en la primera subasta, en caso de ejecución.
6. El pagaré fue endosado al portador y DLJ lo adquirió por valor recibido en el curso ordinario de sus negocios y es el actual tenedor de dicho pagaré.
7. La parte demandada incumplió con los términos pactados, a pesar de las gestiones de cobro por la parte demandante.
8. Por concepto del préstamo antes referido, la deuda de la parte demandada asciende a la cantidad de \$96,443.03 por concepto de principal más intereses al tipo pactado de 7.500% anual desde el 1 de octubre de 2009 hasta realizarse el pago total de la deuda. Además, la parte demandada adeuda cargos por demora equivalentes a 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y las costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$10,575.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y una suma equivalente a \$10,575.00 para cubrir intereses en adición a los garantizados por ley.
9. DLJ Mortgage Capital Inc., realizó gestiones de cobro a través de su agente de servicio de administración de préstamos hipotecarios Select Portfolio Servicing, Inc., las que resultaron infructuosas.

El TPI concluyó que la recurrida probó que es la tenedora del pagaré hipotecario y su incumplimiento con el pago de esa

obligación. El foro primario determinó que la peticionaria adeuda a la recurrida la cantidad de \$96,443.03 de principal y los intereses convenidos al 7.500% acumulados a razón de \$15.77 *per diem* hasta el pago completo de la deuda. Además, del pago de los recargos por demora equivalentes a 5.000% de la suma de los pagos con más de 15 días de atrasos; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; las costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$10,575.00 y una suma equivalente a \$10,575.00 para cubrir intereses en adición a los garantizados por ley. La sentencia sumaria se notificó el 19 de marzo de 2021.

El 13 de septiembre de 2021, la peticionaria presentó una moción de relevo de sentencia. El TPI denegó la moción de relevo de sentencia.

Inconforme la apelante 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

El certiorari como recurso procesal discrecional permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior. 32 LPR § 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 Apelaciones¹ 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.

(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

¹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

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

Según adelantamos, la parte peticionaria solicita revisión de una resolución post sentencia. Dicha parte pide que revisemos la negativa del TPI a 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.

Este tribunal evaluó de forma relevante los criterios de la Regla 40, *supra*, conforme a lo instruido por el Tribunal Supremo de PR en *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 del 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 parte peticionaria 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. Ante ese escenario corresponde denegar el recurso.

IV

Por los fundamentos expuestos, 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