ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

BANCO SANTANDER DE PUERTO RICO Apelada v. ANA L. TOLEDO DÁVILA T/C/C ANA LUISA TOLEDO DÁVILA POR SÍ Y COMO MIEMBRO DE LA SUCESIÓN DE SONIA DÁVILA COLÓN COMPUESTA POR ANA L. TOLEDO DÁVILA T/C/C ANA LUISA TOLEDO DÁVILA; MATILDE DEL ROSARIO TOLEDO DÁVILA; SONIA MARGARITA TOLEDO DÁVILA; JOHN DOE Y RICHARD ROE COMO POSIBLES HEREDEROS DESCONOCIDOS; LUIS A. TOLEDO OLIVIERI Apelante	KLAN201600488	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Caso Núm.: K CD2009-0268 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 28 de febrero de 2017.

Comparece la señora Ana L. Toledo Dávila mediante un recurso de apelación en el que solicita que revoquemos una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 1 de febrero de 2016 y notificada el día 10 de ese mismo mes. En ese dictamen, el Tribunal resolvió de forma sumaria que el Banco Santander de Puerto Rico es el sucesor en derecho o el tenedor del pagaré objeto de la acción de ejecución de hipoteca. Consecuentemente, ordenó a la señora Toledo a pagar $226,856.08 de principal, más intereses al 7% anual desde el 1 de julio de 2008 hasta su completo pago, así como ciertas partidas por concepto de primas de seguro hipotecario, recargos por demora, y cualquier otra cantidad pactada en la hipoteca.

El 16 de febrero de 2016, la señora Toledo presentó una solicitud de reconsideración que fue rechazada por el Tribunal mediante una orden dictada el 9 de marzo de 2016 y notificada el día 15 de ese mismo mes. Es de este dictamen que la señora Toledo apela ante este foro.

Luego de analizar los planteamientos de ambas partes y de considerar detalladamente la evidencia ante nuestra consideración, resolvemos revocar la sentencia apelada.

I

La controversia entre las partes comenzó en enero de 2009, cuando Doral Bank (Doral) presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la señora Toledo Dávila, el señor Luis A. Toledo Olivieri y la señora Sonia Dávila Colón. Posteriormente, la señora Dávila Colón falleció y la demanda fue enmendada para que le sustituyeran los integrantes de su sucesión.

Entre las alegaciones de la demanda, Doral aseguró ser el tenedor de un pagaré hipotecario garantizado por hipoteca por la suma principal de $260,000.00, más intereses al 7% anual. Aunque la hipoteca fue suscrita por los tres demandados, la señora Toledo Olivieri y el señor Toledo Dávila no son titulares de la propiedad hipotecada.

Doral Bank alegó que la parte demandada incumplió con las cláusulas de la hipoteca, ya que no satisfizo las mensualidades vencidas desde el 1 de agosto de 2008 hasta el 24 de febrero de 2009, fecha en que se instó la demanda. Por ello, solicitó que el Tribunal dictara sentencia en la cual ordenara a la parte demandada a pagar la suma principal de $260,856.08 de principal, más los intereses sobre dicha suma al 7% anual desde 1 de julio de 2008, hasta su completo pago. Además, solicitó la imposición de recargos por mora; $26,000.00 para costas, gastos y honorarios de abogado; así como cualquier otra partida pactada por las partes. Por último, Doral pidió que el Tribunal ordenara la venta en pública subasta de una propiedad inmueble ubicada en la Calle Sol del

Viejo San Juan, sobre la cual recae un gravamen hipotecario en garantía de las partidas reclamadas.

La señora Toledo Dávila, por su parte, aceptó el atraso en los pagos de la hipoteca sin precisar la cantidad exacta, ya que desconocía la suma a la que ascendían los cargos por mora correspondientes. No obstante, aseguró que Doral incumplió con ciertas disposiciones federales que le obligan a refinanciar la deuda hipotecaria en caso de atraso. Por último, la señora Toledo Dávila presentó una reconvención en la que relató que prestó servicios legales en la división de *Loss Mitigation* de Doral desde el 2002 hasta el 2005 y que al momento de la terminación del contrato, dicha entidad le adeudaba $139,700.00 por concepto de servicios profesionales prestados y no pagados.

Al defenderse de las alegaciones de la reconvención, Doral aseguró que la deuda estaba prescrita, que la señora Toledo Dávila facturó sumas excesivas y que su reclamación fue presentada con el propósito de dilatar el proceso de ejecución de hipoteca.

Luego de varios trámites procesales, el 15 de diciembre de 2009, la señora Toledo Dávila presentó una moción en la que informó que consignó los fondos correspondientes a dieciséis meses de atraso de la hipoteca, a las penalidades e intereses desde agosto de 2008 hasta el momento de la consignación, al pago de enero de 2010 y a otros gastos estimados, para un total de $31,290.27.[1] Así, al haber consignado el monto total de los atrasos y al haber manifestado su disposición para consignar las mensualidades de la hipoteca hasta la culminación de pleito, la señora Toledo Dávila solicitó la desestimación de la demanda de ejecución de hipotecada presentada por Doral.

En respuesta a la petición de desestimación presentada por la señora Toledo Dávila, el Banco Popular aseveró que la misma es improcedente porque la cantidad consignada no satisface la totalidad de

[1] El desglose de dicha partida es el siguiente: $29,060.48 por las dieciséis mensualidades atrasadas, a razón de $1,816.28 cada una; $1,729.79 correspondiente a la mensualidad de enero de 2010 y $500.00 de estimado de gastos, lo que la apelante hizo constar que estaba sujeto a la evidencia que presentara Doral.

lo adeudado ya que la entidad bancaria optó por ejercer su derecho a la aceleración de la deuda. Además, aseveró que la escritura de hipoteca firmada por la señora Toledo no le concede el derecho a la reinstalación de la hipoteca.

Luego de varios trámites procesales sobre los que abundaremos al discutir los errores, el foro primario dictó la sentencia sumaria de la cual apela la señora García. Por ahora, basta resaltar que el foro primario aludió a una sentencia parcial dictada el 29 de octubre de 2010, en la cual denegó la solicitud de ejecución de hipoteca. Al abundar sobre el alcance de ese dictamen anterior, interpretó que el Tribunal retuvo jurisdicción para dirimir lo relacionado a la reconvención y a la ejecución de hipoteca.[2] Así, el Tribunal evaluó los escritos de ambas partes y formuló ciertas determinaciones de hechos que, en lo pertinente, sintetizaremos.

Mediante escritura pública suscrita ante notario el 21 de octubre de 1998, Ana L. Toledo Dávila, Luis Ángel Toledo Olivieri y Sonia Dávila Colón, suscribieron un pagaré hipotecario a favor de Doral Bank o a su orden, por la suma principal de $260,000.00, más intereses al 7% anual y otros créditos accesorios. Para asegurar el pagaré hipotecario, se constituyó una primera hipoteca sobre una propiedad inmueble sita en la Calle Sol del Viejo San Juan.

El Tribunal estimó probado que el Banco Santander de Puerto Rico es el sucesor en derecho o tenedor de buena fe del pagaré. Además, concluyó que la señora Toledo Dávila incumplió su obligación de pago, por lo que declaró vencida la totalidad del préstamo, ascendente a $226,856.08 de principal, más intereses al 7% anual desde el 1 de julio de 2008 hasta su completo pago, primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora, más $26,000.00 para gastos, costas y honorarios de abogado.

Así, por entender que la señora Toledo Dávila adeuda a Santander una cantidad determinada, líquida y exigible, resolvió de forma sumaria

[2] El 29 de octubre de 2015, la señora Toledo Dávila presentó un escrito para desistir de la reconvención, por lo que el 3 de noviembre de 2015 el Tribunal dictó una sentencia parcial a tales fines.

que procedía la demanda de cobro en su contra, con todas las partidas ya mencionadas. Además, el Tribunal ordenó que en caso de incumplimiento con el pago de lo adeudado, el alguacil del Tribunal procederá a vender la finca en pública subasta para satisfacer las cantidades adeudadas.

Inconforme con la determinación del Tribunal, la señora Toledo Dávila presentó el recurso de apelación ante nuestra atención y le imputa al foro primario la comisión de los siguientes errores:

> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar ha lugar una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero que ya había sido adjudicada mediante sentencia parcial del (sic) 29 de octubre de 2010 que advino final y firme y que por lo tanto, carecía de autoridad para ello.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Instancia al descansar en meras alegaciones para concluir que Santander es "el sucesor en derecho y/o tenedor del pagaré por valor recibido y de buena fe del pagaré" objeto del caso de autos toda vez que Santander no aportó prueba para establecer dicho hecho a pesar de las reiteradas solicitudes de la apelante.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Instancia al no imponer sanciones a tenor con la Regla 43.3 de las de Procedimiento Civil a las representaciones legales de Santander y Doral por suscribir hechos y someter documentos falsos con el propósito de inducir a error al Tribunal.

II

En nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial en un dictamen firme constituyen la ley del caso. *In re: Adalberto Fernández*, 172 D.P.R. 38, 43 (2007); *Mgmt. Admin. Service v. ELA*, 152 D.P.R. 599, 606 (2000) citando a *In re: Tormos Blandino*, 135 D.P.R 573 (1994); *U.S.I. Properties Inc. v. Registrador*, 124 D.P.R 448 (1989); *Félix v. Las Haciendas*, 165 D.P.R. 832 (2005). A esos efectos, en *Calzada et al. V. De La Cruz et al.*, 18 D.P.R. 491, 494 (1912), el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó que "[e]s un principio de ley bien establecido que las proposiciones y cuestiones discutidas, consideradas y resueltas en la primera apelación constituyen la ley del caso y no deben ni pueden ser discutidas en la segunda apelación". De ese modo, como regla general, los planteamientos que han sido objeto de adjudicación, ya sea por el foro

primario o por el revisor, no pueden reexaminarse. Esos derechos y responsabilidades se caracterizan por ser finales y firme conforme a la doctrina de la "ley del caso". *Mgmt. Admin. Service v. ELA*, 152 D.P.R. a la pág. 607 citando a *Vélez Miranda v. Servicios Legales de P.R.*, 144 D.P.R. 673 (1998); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 118 D.P.R 701, 704 (1987).

No se trata de un mandato invariable o inflexible, sino que recoge una costumbre deseable: "las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una causa deben usualmente respetarse como finales". *Mgmt. Admin. Service v. ELA*, 152 D.P.R. a la pág. 607. De ese modo, las partes pueden proceder en el pleito a base de unas directrices judiciales confiables y certeras. *Id*. A las págs. 607-608.

De acuerdo a esta doctrina, por ejemplo, se ha resuelto que las determinaciones y asuntos decididos y considerados por un foro apelativo, obligan tanto a un tribunal inferior como al que las dictó e impiden que puedan ser reexaminados. *In re: Adalberto Fernández*, 172 D.P.R. a la pág. 44; *Noriega v. Gobernador*, 130 D.P.R. 919, 931 (1992) citando a *Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior*, 100 D.P.R. 19, 29-30 (1971); *Félix v. Las Haciendas*, 165 D.P.R. a la pág. 843.

La doctrina de la "ley del caso" es una norma desarrollada "al servicio de la justicia, no la injusticia; no es férrea ni de aplicación absoluta. Por el contrario, es descartable si conduce a resultados manifiestamente injustos". *Noriega v. Gobernador*, 130 D.P.R. a la pág. 931 citando a *Estado v. Ocean Park Development Corp.,* 79 D.P.R. 158, 174 (1956). Por tal razón, si el tribunal reconoce que la ley del caso antes establecida es errónea y que puede causar una grave injusticia, el Tribunal puede aplicar una norma de derecho diferente a fin de resolver en forma justa*. Noriega v. Gobernador*, 130 D.P.R. 919, 931 (1992) citando a *Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior*, 100 D.P.R. 19, 29-30 (1971); *Mgmt. Admin. Service v. ELA*, 152 D.P.R. a la pág. 607. Así, en situaciones excepcionales en las que el caso vuelve ante la consideración

del Tribunal de Apelaciones y este foro estima que sus determinaciones previas son erróneas y pueden causar grave injusticia, puede aplicar una norma de derecho distinta y resolver así de forma justa. *Félix v. Las Haciendas*, 165 D.P.R. a la pág. 844; *Piazza Vélez v. Isla del Río, Inc.*, 158 D.P.R. 440 (2003); *Pueblo v. Lebrón Lebrón*, 121 D.P.R. 154, 159 (1998); *Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior*, 100 D.P.R. 19, 29-30 (1998).

III

En el primer error, la señora Toledo Dávila señala que el Tribunal de Primera Instancia incidió al declarar ha lugar la demanda de ejecución de hipoteca a favor del Banco Santander. Al fundamentar este señalamiento, la apelante afirma que el 29 de octubre de 2010, el foro primario dictó una sentencia parcial en la que denegó la solicitud de ejecución de hipoteca –que originalmente fue presentada por Doral– y retuvo jurisdicción únicamente para dilucidar la reconvención. Así, ante el argumento del Banco Santander de que es el tenedor del pagaré objeto de la demanda y de que procede la ejecución de hipoteca, la señora Toledo Dávila argumenta que esa entidad bancaria está impedida de obtener el remedio solicitado ya que, en este caso, ese asunto fue dilucidado de manera final y firme, pues no fue objeto de apelación.

Entre la evidencia que la señora Toledo Dávila incluyó junto a la apelación, consta la referida sentencia parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 29 de octubre de 2010. En ese dictamen, el foro primario determinó, como cuestión de hecho, que la señora Toledo García consignó una partida inicial de $31,290.27 equivalente a dieciséis mensualidades con cargos por retrasos, más una partida para gastos. También determinó que la apelante consignó otra suma para satisfacer lo correspondiente al periodo de enero hasta octubre de 2010, cada una ascendente a $1,730.[3]

[3] Apéndice de la Apelación, a las págs. 29-44.

Por otra parte, en la sentencia de 2010 el Tribunal reconoció que tanto la escritura de hipoteca, como el pagaré, contienen una cláusula de aceleración de deuda o cláusula penal aplicable en caso de que la apelante incumpliera con los pagos. Ahora bien, dado el hecho de que la señora Toledo consignó las mensualidades debidas, el Tribunal concluyó que activar la cláusula penal y dar paso a la ejecución de hipoteca resultaría muy oneroso, por lo que ordenó la reinstalación de la hipoteca.

> Luego de iniciar el proceso judicial, la señora Toledo consignó todos los pagos atrasados hasta aquel entonces, un total de 16 pagos que con las penalidades dispuestas por atrasos ascendentes a $1,680. [sic]. Posteriormente, y hasta el presente la Sra. Toledo ha consignado en el Tribunal todas las mensualidades de los meses de enero a octubre del 2010. Ciertamente, la Sra. Toledo ha estado cumpliendo con su obligación para con el préstamo hipotecario. Lo cual evidencia, que en este caso en particular la cláusula penal de aceleración de deuda tuvo una función coercitiva, que consiguió que la Sra. Toledo entrara en cumplimiento de sus obligaciones. Ante ello, y tomando en consideración la normativa antes esbozada, entendemos que sería oneroso poner en vigor la cláusula de aceleración de deuda y continuar con el proceso de ejecución de la hipoteca. En el caso de autos, amerita a que se reinstale la hipoteca y que la Sra. Toledo continúe su cumplimiento, bajo los términos originales del contrato.

Sentencia Parcial de 29 de octubre de 2010, Apéndice 7 del Recurso de Apelación, a la pág. 41.

Aparte de lo anterior, en aquella sentencia el Tribunal estimó improcedente imponer una partida de costas y honorarios de abogado bajo los términos dispuestos en la hipoteca. Sin embargo, ordenó que la señora Toledo García pagara una suma de $10,417.42, que era el balance de cargos y gastos adicionales debidos al momento de la presentación de la demanda, más el 10% para honorarios de abogado.

Por último, el Tribunal estimó que carecía de criterios para resolver de forma sumaria la reconvención. No obstante, declaró “no ha lugar a la solicitud de ejecución de hipoteca y ha lugar a la reclamación de cobro de dinero.” *Sentencia Parcial* de 29 de octubre de 2010, Apéndice 7 del Recurso de Apelación, a la pág. 41. Además, declaró que no existía impedimento para dictar sentencia parcial sobre esto último y aclaró que

retenía su jurisdicción "para dirimir todo aquello correspondiente a la reconvención." *Id*, a la pág. 42.

El Banco Santander, por su parte, argumenta que al dictar la mencionada sentencia del 2010, el Tribunal estableció claramente que retuvo jurisdicción para dilucidar tanto la reconvención, como la solicitud de ejecución de hipoteca. Así, asegura que es el actual tenedor del pagaré en controversia, por lo que tiene legitimación para fungir como demandante; y que puede solicitar la ejecución de hipoteca porque el tribunal retuvo jurisdicción para ello.

De una lectura del dictamen en controversia, surge sin lugar a dudas que el Tribunal declaró no ha lugar a la demanda de ejecución de hipoteca y que retuvo jurisdicción exclusivamente para atender la reconvención. Contrario a la teoría del Banco Santander, adoptada por el Tribunal en la sentencia apelada, aquel dictamen dispuso de la solicitud de ejecución de hipoteca de forma final y firme, pues Doral Bank –quien era la parte afectada en aquel entonces- no apeló del mismo.

Por todo lo anterior, es forzoso concluir que la sentencia de 29 de octubre de 2010, que declaró no ha lugar la demanda de ejecución de hipoteca es cosa adjudicada en este pleito y constituyó la ley del caso en cuanto a las otras reclamaciones. En vista de que la señora Toledo García desistió de la reconvención –que era el único asunto que restaba dilucidar– el Tribunal estaba llamado a ordenar la desestimación del caso por desistimiento voluntario. Claro está, esta determinación no impediría que el acreedor hipotecario, de ser necesario, haga valer su crédito en un pleito independiente, siempre y cuando se den las circunstancias para ello.

IV

Por todo lo anterior, revocamos la sentencia del Tribunal de Primera Instancia y ordenamos la desestimación de la demanda y de la reconvención instadas en este pleito.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones