ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO RECURRIDA v. CARLOS PERDOMO CHEYNE, EREIDA FRANCO ECHEVARRÍA y la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS PETICIONARIA	KLCE201801395	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior de San Juan) CASO NÚM. K CD2016-0624 (903) SOBRE: Cobro de dinero (Ejecución de hipoteca por vía ordinaria)

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

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2019.

Carlos Perdomo Cheyne, Ereida Franco Echevarría y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (colectivamente, la "Parte Peticionaria" o los "Esposos Perdomo-Franco") solicitan mediante *certiorari* que se revoque una sentencia en rebeldía de la Sala Superior de San Juan del Tribunal de Primera Instancia (el "TPI") dictada el 24 de mayo de 2016.

I

A continuación, se esbozan los hechos más relevantes.

El 25 de septiembre de 2006, los Esposos Perdomo-Franco otorgaron un contrato de préstamo y suscribieron un pagaré por la suma principal de $462,000.00 e intereses al 8.5% anual y demás créditos accesorios (el "Pagaré"). En garantía del Pagaré, éstos firmaron una hipoteca voluntaria (la "Hipoteca") sobre una propiedad inmueble (el "Inmueble").

El Banco Popular de Puerto Rico (la "Parte Recurrida" o el "BPPR") presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria ante el TPI el 30 de marzo de 2016 (la "Demanda"), alegando que la Parte Peticionaria incumplió con el contrato de préstamo por dejar de pagar mensualidades desde el 1 de septiembre de 2015 y consiguientemente se declaró como vencida la totalidad de la deuda. Igualmente, adujo que la deuda asciende a $417,555.45 de principal; 8.5% de intereses anuales desde el 1 de agosto de 2015; $46,200.00 por costas, gastos y honorarios de abogado; y recargos acumulados (la "Deuda"). Por último, indicó que la Hipoteca está inscrita en la sección tercera del Registro de la Propiedad de San Juan: folio 21, tomo 1061 de Monacillos, finca número 11074, inscripción decimotercera. Así las cosas, el BPPR solicitó del TPI resolver que los Esposos Perdomo-Franco deben la cantidad indicada y existe un gravamen de primera hipoteca sobre el Inmueble como garantía de ésta. En caso de que no se pague la Deuda, la Parte Recurrida pidió al TPI ordenar que se venda en pública subasta el Inmueble, se le pague la Deuda con el producto de dicha venta y se decrete la ejecución de cualquier otro bien de los Esposos Perdomo-Franco que sea necesaria para pagar totalmente la Deuda.

El BPPR solicitó sentencia en rebeldía el 20 de mayo de 2016. Sostuvo que, aunque la Parte Peticionaria fue emplazada personalmente el 14 de abril de 2016, ésta no compareció a contestar la Demanda o hacer alegación de clase alguna dentro del término provisto por las Reglas de Procedimiento Civil. De conformidad con la petición de la Parte Recurrida, el 24 de mayo de 2016 el TPI declaró ha lugar la Demanda y dictó sentencia ordenando a los Esposos Perdomo-Franco a pagar la Deuda al BPPR, la venta en pública subasta del Inmueble y los tipos mínimos para cada subasta (la "Sentencia en Rebeldía"). Asimismo, el TPI llegó a las siguientes determinaciones de hecho: (1) la Parte Peticionaria suscribió el Pagaré de RF Mortgage and

Investment Corporation ("RF") y la Hipoteca, proveyendo como colateral el Inmueble; (2) la Parte Recurrida es la dueña actual del Pagaré; (3) los Esposos Perdomo-Franco dejaron de abonar pagos para satisfacer la Deuda, por lo cual el BPPR la declaró como vencida; (4) al 1 de septiembre de 2015, la Deuda ascendía a $417,555.45 de principal, 8.5% de intereses anuales desde el 1 de agosto de 2015, $46,200.00 por costas, gastos y honorarios de abogado y recargos acumulados y es líquida y exigible; (5) según surge del Pagaré, la Parte Peticionaria renunció a la presentación, protesto [*sic*], demanda y aviso de no pago que pueda favorecerle; (6) aunque los Esposos Perdomo-Franco fueron emplazados personalmente el 14 de abril de 2016, no comparecieron a formular alegaciones responsivas oportunamente; y (7) la Parte Recurrida presentó una moción solicitando anotar la rebeldía a la Parte Peticionaria y dictar sentencia en rebeldía contra ésta última, presentando como evidencia fotocopias de los documentos originales del Pagaré sin nota alguna de cancelación y la escritura constitutiva de la Hipoteca.

Más de dos años después, el 2 de julio de 2018 el BPPR sometió una moción para continuar los procedimientos del caso y ejecutar la Sentencia en Rebeldía. Indicó que la Sentencia en Rebeldía, mediante la cual se declaró con lugar la Demanda, es final, firme y ejecutoria. Además, ratificó su interés en la expedición del mandamiento para la venta en pública subasta del Inmueble. Por un lado, el BPPR señaló que ya transcurrió el periodo de paralización relacionado con los huracanes Irma y María decretado por el TPI el 7 de diciembre de 2017; por otro lado, alegó que la Deuda no ha sido pagada por los Esposos Perdomo-Franco ni por otra persona.

Posteriormente, el 9 de julio de 2018, la Parte Peticionaria compareció por primera vez mediante una moción de relevo de sentencia (la "Moción de Relevo de Sentencia"). Afirmó que la Sentencia en Rebeldía se dictó sin jurisdicción ante la falta de legitimación activa

del BPPR. Como hechos materiales, los Esposos Perdomo-Franco expusieron que el TPI no tuvo ante sí un caso justiciable porque la Parte Recurrida careció de legitimación activa al incoar la Demanda. Alegaron que, aunque el BPPR dijo ser acreedor de la Hipoteca y tenedor del Pagaré y solicitó la ejecución de la Sentencia en Rebeldía, no tiene legitimación activa por no haber sido dueño o tenedor del Pagaré ni acreedor de la Hipoteca al momento de la Demanda.

La Parte Peticionaria cuestionó la titularidad, posesión y acreencia del Pagaré por BPPR basándose en dos razones: primero, porque RF vendió el Pagaré el 15 de octubre de 2006 en el mercado secundario de hipotecas; y, segundo, el Pagaré fue objeto de *securitization* el 30 de octubre de 2006. Concluyeron que el TPI careció de jurisdicción para adjudicar la Demanda por la falta de legitimación activa de la Parte Recurrida, lo cual hace que la Sentencia en Rebeldía sea nula y proceda su relevo. Los Esposos Perdomo-Franco alegaron también los siguientes hechos materiales: (1) RF derivó ganancia al vender el Pagaré a unos primeros inversionistas intermediarios en el mercado secundario de hipotecas, cobrando así el monto del Pagaré mediante pago por tercero; (2) dichos primeros inversionistas intermediarios vendieron el Pagaré en el mercado secundario de hipotecas a unos segundos inversionistas intermediarios de mayor jerarquía, cobrando igualmente el monto del Pagaré a través de pago por tercero; y (3) los últimos inversionistas intermediarios compraron y acumularon pagarés, incluyendo el Pagaré, y los sometieron a *securitization* para recobrar su inversión. Más específicamente, la Parte Peticionaria adujo que lo siguiente ocurrió como parte del *securitization*: (1) el Pagaré perdió su "entidad jurídica" original; (2) el Pagaré se hizo parte de un *pool* compuesto por varios pagarés y que generó una "cosa de nueva especie" llamada *security*; (3) todos los tenedores anteriores del Pagaré cobraron el importe del Pagaré, por lo cual la Deuda y la Hipoteca quedaron extinguidas por pago por tercero; (4) los

inversionistas intermediarios en el mercado secundario de hipotecas no son dueños ni tenedores del Pagaré, por lo que no tienen legitimación activa para exigir la cantidad del Pagaré; (5) los tenedores de los *securities* no adquirieron el Pagaré sino *securities*, por lo cual no tienen legitimación activa para reclamar el monto del Pagaré; (6) la Parte Recurrida hizo una falsa representación de ser dueña y tenedora del Pagaré y acreedora de la Hipoteca, a sabiendas de que el Pagaré ya se había vendido en el mercado secundario de hipotecas y cobrado su acreencia mediante pago por tercero; y (7) el informe pericial (el "Informe Pericial") provisto como evidencia por los Esposos Perdomo-Franco demuestra irrefutablemente que el Pagaré fue vendido y sometido a *securitization* antes de la Demanda. La Parte Peticionaria rogó al TPI decretar nulidad y relevo de la Sentencia en Rebeldía.

El BPPR se opuso a la Moción de Relevo de Sentencia el 31 de julio de 2018. En cuanto al Pagaré, manifestó que está endosado a su favor, no ha sido objeto de *securitization*, es dueña y tenedora actual del mismo y está en posesión del original. La Parte Recurrida apuntó hacia el hecho de que los Esposos Perdomo-Franco fueron emplazados personalmente y no comparecieron a contestar la Demanda. De la misma forma, el BPPR señaló que no fue sino hasta 2 años luego de haberse dictado la Sentencia en Rebeldía y ésta haber advenido final y firme que la Parte Peticionaria compareció a pedir dejarla sin efecto. Además, la Parte Recurrida alegó que los Esposos Perdomo-Franco conocían de la Deuda, llevó a cabo múltiples comunicaciones extrajudiciales y envió una carta de cobro recibida por la Parte Peticionaria en febrero 2016. El BPPR concluyó que los Esposos Perdomo-Franco se cruzaron de brazos e hicieron caso omiso a los trámites en su contra. Solicitó del TPI denegar la Moción de Relevo de Sentencia, autorizar la continuación de los procedimientos y dictar orden de ejecución de la Sentencia en Rebeldía. En declaración jurada del 30 de julio de 2018, la Parte Recurrida alegó acompañar una copia

sencilla del Pagaré con endosos en su segunda página y expuso que: (1) hizo innumerables gestiones para cobrar la Deuda, pero resultaron infructuosas; (2) la cadena de endosos fue de RF a Popular Mortgage y de Popular Mortgage al BPPR; (3) el Pagaré está endosado a favor de la Parte Recurrida; (4) el Pagaré no ha sido objeto de *securitization*; (5) el BPPR es el dueño y tenedor actual del Pagaré; y (6) la Parte Recurrida tiene en su poder el original del Pagaré. El 7 de agosto de 2018, el TPI emitió una resolución mediante la cual declaró sin lugar la Moción de Relevo de Sentencia. Posteriormente, el 20 de agosto de 2018, el BPPR reiteró su solicitud para ejecutar la Sentencia en Rebeldía. Pidió que se expida un mandamiento al alguacil y se decrete orden de ejecución de la Sentencia en Rebeldía para la venta en pública subasta del Inmueble.

Los Esposos Perdomo-Franco presentaron una moción de reconsideración el 23 de agosto de 2018 (la "Moción de Reconsideración"). Expresaron que la Moción de Relevo de Sentencia manifiesta una cuestión de derecho novel que merece ser atendida por el TPI y que el *securitization* es una realidad reciente que afecta la legitimación activa en pleitos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. La Parte Peticionaria repitió que el Pagaré fue sometido a *securitization* y cuenta con evidencia pericial que acredita que fue vendido, cobrado y objeto de *securitization* antes de la Demanda. Nuevamente, los Esposos Perdomo-Franco suplicaron el relevo de la Sentencia en Rebeldía. El 30 de agosto de 2018, el TPI denegó la Moción de Reconsideración.

Inconforme, el 4 de octubre de 2018, la Parte Peticionaria solicitó al TA mediante *certiorari* (el "*certiorari*") revocar la Sentencia en Rebeldía. Señaló el siguiente error:

> EL [TPI] ERRÓ AL DENEGAR LA [MOCIÓN DE RELEVO DE SENTENCIA] QUE SOLICIT[ARON] [LOS ESPOSOS PERDOMO-FRANCO] AL AMPARO DE LA REGLA 49.2(D) DE PROCEDIMIENTO CIVIL TODA VEZ QUE, BAJO EL INCISO (D) DE LA REGLA 49.2, NO HAY DISCRECIÓN PARA DENEGAR EL RELEVO DE SENTENCIA SINO UNA OBLIGACIÓN DE DECRETARLO POR TRATARSE DE UNA SENTENCIA NULA PORQUE SE DICTÓ SIN JURISDICCIÓN.

Los Esposos Perdomo-Franco indicaron en el *certiorari* que se puede extraer un requisito esencial de decisiones judiciales en la esfera federal: que la parte que solicite ejecución de una hipoteca demuestre tener legitimación activa al momento de la Demanda y ser dueña y tenedora del pagaré y acreedora de la hipoteca. La Parte Peticionaria pidió al TA que se revoque la determinación del TPI.

Tras otros trámites procesales, el BPPR se opuso a la expedición del *certiorari*. Reiteró haberle demostrado satisfactoriamente al TPI su titularidad y posesión del Pagaré, ya que el mismo está endosado a su favor y tiene el original en su poder. La Parte Recurrida opinó que el asunto no amerita mayor consideración—primero, porque se desprende del expediente la existencia de la Deuda, la inscripción de la Hipoteca y su posesión del Pagaré; segundo, porque el planteamiento de *securitization* traído por los Esposos Perdomo-Franco ha sido analizado anteriormente por el Tribunal de Apelaciones y no ha prevalecido. Además, advirtió sobre la etapa del procedimiento en que la Parte Peticionaria sometió la Moción de Relevo de Sentencia. Considera que no fue la más propicia por haber transcurrido más de 2 años de haberse dictado la Sentencia en Rebeldía. La Parte Recurrida hizo énfasis en que, más bien, los Esposos Perdomo-Franco han retrasado injustificadamente la ejecución de la Sentencia en Rebeldía mediante un patrón de tácticas dilatorias e inducido a error al TPI con argumentos frívolos y temerarios. El BPPR solicitó del TA no expedir el *certiorari*, confirmar la resolución del TPI, ordenar la continuación del procedimiento relacionado con la ejecución de la Sentencia en Rebeldía y ordenar a la Parte Peticionaria el pago de honorarios de abogado y gastos por una cuantía no menor de $5,000.00, al igual que honorarios de abogado por temeridad por la misma cantidad.

Posteriormente, un panel hermano del TA tuvo ante su consideración otros temas no pertinentes al asunto que se consideró en esta Sentencia.

II

Certiorari

Un *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar a su discreción las determinaciones de un tribunal inferior. Puede utilizarse para revisar errores cometidos sin importar su naturaleza. No obstante, esa liberalidad no equipara un *certiorari* a una apelación; sigue siendo un recurso discrecional y debe utilizarse con cautela y por razones de peso. Su utilización procede cuando no existe un recurso de apelación o cualquier otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. Debido a su naturaleza extraordinaria, un *certiorari* debe limitarse a aquellos casos en que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado. *Pueblo v. Díaz De León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009).

La discreción es el poder para decidir en una u otra forma y escoger entre varios cursos de acción. *Pueblo v. Ortega Santiago,* 125 DPR 203, 211 (1990). Ésta no es absoluta, ya que está inexorablemente ligada a la razonabilidad según el contexto particular. Una determinación discrecional que transgrede el marco de la razonabilidad constituye un abuso de discreción. *Pueblo v. Carrero Rolstand,* 194 DPR 658, 667-668; *García Morales v. Padró Hernández,* 165 DPR 324, 334-335 (2004).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil establece que un *certiorari* será expedido por el TA para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el TPI cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 (remedios provisionales) y 57 (*injunction*) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; y (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (c) anotaciones de rebeldía, (d) casos de relaciones de familia, (e) casos que revistan interés público, y

(f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. 32 LPRA Ap. V, R. 52.

La Regla 40 del Reglamento del TA establece los factores que se evaluarán para ejercer sabia y prudentemente la discreción para atender o no en los méritos un *certiorari*. Éstos son los siguientes: (1) si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho; (2) si la situación de hechos planteada es la más indicada para analizar el problema; (3) si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de la apreciación de la prueba por el TPI; (4) si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados; (5) si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración; (6) si la expedición del auto o la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio; y (7) si la expedición del auto o la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B. La norma vigente es que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del TPI cuando éste haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o una interpretación o aplicación errónea de la ley. *Pueblo v. Rivera Santiago,* 176 DPR 559, 581 (2009).

El recurso que debe utilizar una parte para que el TA examine una decisión del TPI que deniega una moción de relevo de sentencia es el *certiorari*. *Ortalaza García v. FSE*, 116 DPR 700, 702 (1985).

Relevo de sentencia

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil es el remedio procesal disponible para solicitar al TPI el relevo de una sentencia. A tales efectos, la Regla 49.2 dispone:

> "Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o

> procedimiento por las razones siguientes: (a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable; (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48 de este apéndice; (c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado 'intrínseco' y el también llamado 'extrínseco'), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa; (d) nulidad de sentencia; (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor; o (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia." 32 LPRA Ap. V., R. 49.2 (Énfasis nuestro).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico concluyó que el relevo de una sentencia es un mecanismo post-sentencia creado con el objetivo de impedir que sofisticaciones y tecnicismos puedan privar de los fines de la justicia. *García Colón v. Sucesión González*, 178 DPR 527, 539 (2010); *Náter Cardona v. Ramos Muñiz*, 162 DPR 616-624 (2004).

El precepto procesal del relevo de una sentencia es establecer un balance justo entre dos principios importantes en nuestro ordenamiento jurídico: por un lado, está el derecho a que toda litigación sea concluida y por el otro está el derecho a que en todo caso se haga justicia. (Énfasis nuestro).

El relevo de una sentencia es una decisión discrecional del tribunal que opera independientemente de que exista alguno de los fundamentos establecidos en la Regla 49.2. No basta con demostrar la existencia de alguno de los fundamentos contemplados en la Regla 49.2. Es necesario convencer al tribunal para que ejerza su discreción y conceda el remedio. (Énfasis nuestro). El tribunal únicamente estará privado de ejercer su discreción en los casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha.

Aunque la Regla 49.2 debe ser interpretada liberalmente y cualquier duda debe ser resuelta a favor de la parte que solicita dejar sin efecto una sentencia, no puede ser utilizada en sustitución de recursos de revisión o reconsideración. (Énfasis nuestro). Del mismo

modo, tampoco está disponible para proveer un remedio adicional contra una sentencia dictada erróneamente. *García Colón*, *supra*, págs. 540-541; *Náter Cardona*, *supra*, págs. 624-625.

Al examinar una solicitud de relevo de una sentencia, deben considerarse ciertos criterios con el propósito de salvaguardar los derechos de las partes envueltas en el litigio. El juez del TPI deberá estar atento a la existencia de una defensa válida que oponer a la reclamación, el tiempo que media entre la sentencia y la solicitud de relevo, el perjuicio que sufriría la parte contraria si se concede el relevo de sentencia y el perjuicio que sufriría la parte promovente de no ser concedido el remedio solicitado. *Pardo Santos v. Sucesión Stella Royo*, 145 DPR 816, 825 (1998) (Énfasis nuestro).

Si la parte que solicita el relevo aduce una buena defensa, además de alguna de las circunstancias previstas en la Regla 49.2, y el relevo no ocasiona perjuicio alguno a la parte contraria, la balanza debe ser inclinada a favor del relevo. No obstante, el remedio de relevo de una sentencia no es una llave maestra para reabrir controversias ni sustituye los recursos de apelación o reconsideración. *García Colón*, *supra*, págs. 540-541 (Énfasis nuestro).

Una moción de relevo de sentencia debe presentarse dentro de un término razonable que no exceda de 6 meses. Este plazo no obliga cuando se trata de una sentencia nula por fraude al tribunal, en cuyo caso incluso puede presentarse a través de un pleito independiente. *García Colon*, *supra*, pág. 543; *Pardo Santos*, *supra*, pág. 824.

En un caso similar a éste, en el cual se solicitó relevo de sentencia casi 5 años después por alegada falta de legitimación activa, el TA expresó:

> "Es evidente que lo argüido por la parte demandada peticionaria pudo haber sido traído ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia desde la presentación de la [d]emanda . . . . Es decir, la parte demandada peticionaria tuvo tiempo más que suficiente para apelar la [s]entencia, pero no lo hizo. En cambio, según dijéramos, dicha parte optó por levantar el referido planteamiento

> luego de transcurrido[s] casi cinco (5) años de haber sido dictada la [s]entencia. No puede pretender ahora la parte demandada peticionaria casi cinco (5) años más tarde, mediante el subterfugio del mecanismo procesal de [r]elevo de [s]entencia, que se revise la corrección de la misma, perpetuando de esa manera su incumplimiento con la obligación de pago." *Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada v. Vera Ríos*, KLAN201501867 (2016) (Énfasis nuestro).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico clarificó que una moción de relevo no debe utilizarse para "impugnar cuestiones substantivas que debieron levantarse antes de la sentencia como defensas afirmativas, o luego de la sentencia en un recurso de revisión." R. Hernández Colón, DERECHO PROCESAL CIVIL, 6ta ed., LexisNexis, 2017, p. 453 (citando a *Correa Canales v. Marcano Gracia*, 139 DPR 856, 862-863 (1996)) (Énfasis suplido). "En el caso de autos, [la parte demandada, debidamente emplazada e incompareciente] no adujo razones para su incomparecencia, limitándose sólo a exponer las defensas que en su día pudo haber opuesto contra la reclamación [de la parte demandante]." *Correa Canales, supra*, pág. 862.

Además, sirve mencionar que en el ordenamiento jurídico adversativo de Puerto Rico el derecho es rogado. Esto significa las partes deben vindicar sus derechos e intereses de manera diligente y responsable. *SLG Lloréns v. Secretario de Justicia*, 152 DPR 2, 8 (2000) (Énfasis suplido). Este principio vale a través de todo el desarrollo de un pleito—desde el emplazamiento a las partes hasta la ejecución de una sentencia. *Sánchez Rodríguez v. Administración de Corrección*, 177 DPR 714, 719 (2009) (Énfasis nuestro).

Securitization

Una definición de *securitization* es "the carefully structured process whereby loans and other receivables are packaged, underwritten, and sold in the form of securities." J.H.P. Kravitt, SECURITIZATION OF FINANCIAL ASSETS, 3ra ed., Aspen Publishers, 2019, sec. 1.01 (citando a J.A. Rosenthal y J.M. Ocampo, SECURITIZATION OF CREDIT, 1988, pág. 3). También se explica así: "[Securitization] involves

pooling and repackaging of loans into securities that are then sold to investors." *Id.* (citando a C.A. Pavel, SECURITIZATION, 1989, pág. 3). Una próxima forma de entender el *securitization* es la siguiente:

> "One could analogize this process to taking raw ingredients and combining them to make bread then selling the slices individually, or putting different kinds of meat into a sausage grinder then selling the individual sausages. What is born from this process are new debt instruments, sold on the open market, that have pooled-and-sliced home loans as their ingredients. Different debt instruments work in different ways, but the basic concept is that the home loan debt gets repackaged and sold to other investors rather than being held by the bank that originated the loan. . . . The basic idea of these complex debt instruments is that a bank mixes a bunch of home loans together in a pool, then chops the pool into bits to create new packages of debt to sell to investors." *Bisson v. Bank of America*, 919 F.Supp.2d 1130, 1133 (W.D. Wash. 2013).

La forma específica en que funciona el *securitization* depende y varía según transacción. SECURITIZATION OF FINANCIAL ASSETS, *supra,* sec. 1.01.

Varios casos recientes en la esfera federal, provenientes de distintos estados, aclaran el efecto del *securitization* en los pagarés hipotecarios:

> "[T]he Sixth Circuit has thoroughly addressed and rejected claims based on securitization of loans. . . . The securitization of a note is a practice recognized and allowed by the law." *Nooh v. CIT Group Consumer Finance*, No. 17-2833-JTF-dkv, 2018 WL 3056698 (W.D. Tenn, 2018) (recomendando desestimación de demanda interpuesta por deudor de préstamo hipotecario) (Énfasis nuestro).
>
> "We are aware of no authority for the proposition that a loan becomes unenforceable because it was securitized. The district court appropriately noted that, 'as a matter of law, securitization alone does not render a note or deed of trust unenforceable and does not alter a borrower's obligation to pay back his loan." *Dauenhauer v. Bank of New York Mellon*, 562 Fed.Appx. 473, 480 (6th Cir. 2014) (cita omitida) (confirmando desestimación de demanda interpuesta por deudores de préstamo hipotecario) (Énfasis nuestro).
>
> "Plaintiffs believe they have found a loophole to relieve them of their obligation to pay their mortgage while still avoiding foreclosure. . . . Securitizing the mortgage does not sever it from the note. . . . Federal law provides for the creation of mortgage-related securities. The pooling of mortgages into investment trusts is not illegal and it does not taint the underlying debt. Securitization of a mortgage does not alter the borrower's obligation to repay the loan."

> *Zordich v. Christiana Bank and Trust*, No. 4:15CV1134, 2015 WL 9583028 (N.D. Ohio, 2015) (citas omitidas) (desestimando demanda interpuesta por deudores de préstamo hipotecario) (Énfasis nuestro).
>
> "Foreclosures are routinely and justifiably conducted by trustees of securitized mortgages. . . . [N]o provision in the US . . . Codes supports Plaintiffs' argument that credit enhancements or credit default swaps are unlawful. No decision from any court in any jurisdiction supports such a claim. Plaintiffs' double recovery theory ignores the fact that a [credit default swap] contract is a separate contract, distinct from Plaintiffs' debt obligations under the reference credit (i.e., the Note)." *Larota-Florez v. Goldman Sachs Mortgage Co.*, 719 F. Supp.2d 636, 641-642 (E.D. Va. 2010) (decretando sentencia sumaria a favor de acreedores de préstamo hipotecario) (Énfasis nuestro).
>
> "[B]anks are more likely to repackage loans into complex debt instruments or so-called 'mortgage-backed securities'. . . . [I]t allows banks to spread mortgage risk across the financial system rather than hold it all themselves. . . . [B]ankers can make very useful products out of the mortgage 'dough', much like one might prefer to eat a slice of bread than to eat the component ingredients on their own." *Bisson*, *supra*, pág. 1133 (desestimando demanda interpuesta por varios deudores de préstamos hipotecarios) (Énfasis nuestro).
>
> "Securitization merely creates a separate contract, distinct from the Plaintiffs' debt obligations under the Note, and does not change the relationship of the parties in any way." *Keyes v. Deutsche Bank National Trust Company*, 921 F. Supp.2d 749, 763 (E.D. Mich. 2013) (cita omitida) (desestimando demanda interpuesta por deudores de préstamo hipotecario) (Énfasis nuestro).

Incuria

La doctrina de incuria implica "dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad". *Colón Torres v. AAA*, 143 DPR 119, 124 (1997); *Aponte v. Srio. de Hacienda*, 125 DPR 610, 618 (1990). Su fin es evitar premiar a una parte que se cruza de brazos, aun conociendo sobre la existencia de su derecho, si con ello se causa perjuicio a la otra parte o se lesionan importantes intereses públicos o privados.

La reclamación tardía va en detrimento de la parte contraria, sobre todo cuando se tuvo amplia oportunidad de reclamar derechos

diligentemente. (Énfasis nuestro). Es un principio profundamente enraizado en el derecho común angloamericano que el paso del tiempo puede impedir que un reclamante reciba el remedio que solicita ante un tribunal. En ese sentido, la doctrina de incuria (*laches*) establece que la inacción de una parte por un periodo de tiempo largo y la confianza legítima de la otra parte impiden que se provean los remedios solicitados mediante reclamos tardíos. *City of Sherrill, NY v. Oneida Indian Nation of NY*, 544 US 197, 217-218 (2005); *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 340-341 (2012) (Énfasis nuestro).

Sin embargo, "no basta el mero transcurso del tiempo para impedir el ejercicio de la causa de acción, sino que deben evaluarse otras circunstancias antes de decretar la desestimación del recurso instado tales como la justificación, si alguna, de la demora incurrida, el perjuicio que esta última acarrea y el efecto sobre intereses privados o públicos involucrados. Además, cada caso deberá ser examinado a la luz de sus hechos y circunstancias particulares." *IM Winner, Inc. v. Municipio de Guayanilla*, 151 DPR 30, 39 (2000); *Pérez Villanueva v. JASAP*, 139 DPR 588, 599 (1995) (Énfasis nuestro). "Sobre todo es preciso tener en cuenta los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de incuria sigue vinculada a la idea fundamental de la equidad: se acude a la 'razón' y a la 'conciencia' para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales". *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 DPR 46, 58 (2007); *Pueblo v. Valentín*, 135 DPR 245, 256 (1994).

III

La complejidad jurídica y las circunstancias procesales de este caso ameritan la expedición del recurso para poner punto final a una controversia que los Esposos Perdomo-Franco han planteado en comparecencia tardía ante el TPI y por medio de una interrogante jurídica que se ha presentado en varias ocasiones ante el TA.

Un análisis del tracto procesal y las alegaciones de ambas partes demuestra que la Parte Peticionaria está usando impropiamente el recurso de relevo de sentencia codificado en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra,* para traer argumentos no planteados oportunamente. Ante la Demanda, los Esposos Perdomo-Franco no comparecieron para levantar de forma puntual sus defensas. La defensa de falta de legitimación activa (y otras como *securitization*, pago por tercero e inexistencia de hipoteca o préstamo) pudieron haber sido traídas en una respuesta diligente a la Demanda o hasta motivado una moción de desestimación por parte de la Parte Peticionaria dado que dichas defensas surgen de supuestos hechos ocurridos tantos años antes de la Demanda[1]. Tampoco solicitaron al TPI reconsiderar la Sentencia en Rebeldía ni acudieron en apelación ante el TA. Del mismo modo, la Parte Peticionaria no manifestó: (1) que se enteró sorpresivamente de los supuestos hechos sobre el Pagaré y la Hipoteca narrados por el Informe Pericial y que motivaron la Moción de Relevo de Sentencia, la Moción de Reconsideración y el *certiorari*; o (2) que para la fecha de la Demanda no tenía forma alguna de tramitar el Informe Pericial.

En efecto, según advertido por el BPPR, revocar la decisión del TPI supondría un fracaso de la justicia. A pesar de haber contado con oportunidad para presentar cualquier tipo de alegación responsiva, el rol de la Parte Peticionaria ante la Demanda y la Sentencia en Rebeldía fue uno de absoluta inacción por más de 2 años. Del mismo modo, los Esposos Perdomo-Franco no aducen justificación alguna para este comportamiento.

En el *certiorari*, la Parte Peticionaria alegó nulidad de la Sentencia en Rebeldía por falta de jurisdicción del TPI, debido a ausencia de

[1] Según el *certiorari*, "9 años, 5 meses y 15 días ANTES de la interposición de la [Demanda]" (Énfasis en el original).

legitimación activa de la Parte Recurrida por supuestamente ésta no ser titular del Pagaré ni acreedora de la Hipoteca.

En más de una ocasión, el TPI pudo evaluar la prueba traída por el BPPR para afirmar su titularidad del Pagaré y acreencia de la Hipoteca a la luz de las alegaciones contrarias y el Informe Pericial sometidos por los Esposos Perdomo-Franco. Determinó en la Sentencia en Rebeldía que el BPPR "es el actual dueño del [Pagaré]" y más adelante denegó la Moción de Reconsideración presentada por la Parte Peticionaria. La Parte Recurrida sustentó su titularidad del Pagaré y acreencia de la Hipoteca en una declaración jurada del 30 de julio de 2018: "El pagaré hipotecario se encuentra endosado a favor del Banco Popular de Puerto Rico . . . . La parte demandante es el actual dueño y tenedor del pagaré hipotecario a que se refiere este caso y tiene en su poder el original de dicho pagaré." Por lo tanto, resulta improcedente un decreto de nulidad de la Sentencia en Rebeldía por falta de jurisdicción y consiguientemente no cabe hablar de una obligación que tenga el TPI de así declararla.

IV

Por los fundamentos esbozados se confirma la resolución del TPI.

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