Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VII

JAIME QUIGLEY COLON Recurrido v. FANNIE MAE Peticionario	KLCE201501716	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Caso número: DAC2014-1656 Sobre: Nulidad de Sentencia

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2016.

Mediante recurso de *Certiorari* comparece el peticionario "Federal National Mortgage Association" (Fannie Mae), solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 30 de junio de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), la que fue notificada el 8 de julio del mismo año, y que conformemente desestimemos la causa de acción en su contra por falta de jurisdicción sobre la persona. Esencialmente, el peticionario alega que no se diligenció el emplazamiento conforme a Derecho, y como consecuencia, el TPI no tiene jurisdicción sobre su persona.

Por su parte, el Sr. Jaime Quigley Colón (el recurrido o el Sr. Quigley) se opone; alega que el emplazamiento fue diligenciado conforme a Derecho.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la Resolución recurrida. Veamos.

-I-

En septiembre de 2007, el Sr. Jorge Dávila Cintrón (Sr. Dávila) le vendió al recurrido una propiedad localizada en Toa Baja. Un año más tarde, en septiembre de 2008, Fannie Mae interpuso una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el Sr. Dávila. Este pleito fue identificado como Civil Núm.: DCD2008-2989. Mientras se dilucidaba el pleito, en el año 2009, la propiedad quedó inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Sr. Jaime Quigley Colón (Sr.Quigley). No obstante, a pesar de que claramente el recurrido era una parte indispensable por tener un interés propietario que pudo verse afectado por cualquier dictamen del tribunal, el Sr. Quigley no fue traído al pleito. En el año 2010 la demanda en el caso Civil Núm.: DCD2008-2989 fue declarada Ha Lugar. El tribunal dictó *Sentencia* en rebeldía y la propiedad fue vendida en pública subasta.[1]

El 19 de junio de 2014, el recurrido demanda a Fannie Mae. Alega que la *Sentencia* y el procedimiento post sentencia son nulos al no incluir como parte indispensable al Sr. Quigley, quien era el poseedor y titular registral de la propiedad. El recurrido también solicita un cese y desista del lanzamiento y una partida de $3,000,000.00 por

[1] El Sr. Jorge Dávila Cintrón murió y su sucesión no compareció al proceso a pesar de haberse expedido y publicado un emplazamiento mediante edicto.

concepto de daños y perjuicios. Por su parte, el 17 de agosto de 2014 la peticionaria presentó una *Moción de Desestimación con Perjuicio*. Alegó que el emplazamiento se realizó en las oficinas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y no en el "Federal National Mortgage Association", que el mismo, le fue entregado a una persona identificada como Lcda. Teresa Pombo, quien no es empleada de Fannie Mae. Asimismo, la peticionaria alega que el diligenciamiento del emplazamiento tardó más de los 120 días establecidos en la Regla 4.3(c) de las de Procedimiento Civil. 32 L.P.R.A. Ap. V, R.4.3(c). En último lugar, señaló que el recurrido tenía que haber presentado la presente causa de acción en el pleito Civil Núm.: DCD2008-2989 como una reconvención compulsoria so pena de renunciar a la reclamación.[2]

El 23 de febrero de 2015 el Sr. Quigley presentó una *Oposición a Moción de Desestimación con Perjuicio y en Solicitud de Orden Perentoria.* Discutió que en el presente pleito notificó a Fannie Mae a la misma dirección postal que estaba consignada en el caso Civil Núm.: DCD2008-2989, y que la peticionaria no había provisto número telefónico ni dirección física en ninguno de sus escritos.[3] Agregó que el, 23 de junio de 2014, el emplazador que diligenció el emplazamiento se personó en la División Legal de Doral Bank y, allí le informaron que el lugar para emplazar a

---

[2] Esta última alegación no es materia de revisión en el presente recurso.
[3] Véase Apéndice, págs. 52-53. La dirección postal provista por Fannie May pertenece a Doral Bank. Fannie Mae no proveyó otra dirección de cualquier índole.

Fannie Mae era en el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) a través de la Lcda. Teresa Pombo. Por último, añadió que el 24 de junio de 2014, dentro de los 120 días dispuestos por las Reglas, diligenció el emplazamiento dirigido a Fannie Mae a través de la Lcda. Teresa Pombo, quien luego de leerlo, lo aceptó.[4]

-II-

Las cuestiones de jurisdicción, por ser privilegiadas, deben ser resueltas con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción, lo único que puede hacer es así declararlo. *Pérez v. Tribunal de Distrito***,** 70 D.P.R. 656 (1949). El emplazamiento es el mecanismo procesal que permite al tribunal adquirir jurisdicción sobre el demandado, para que este quede obligado por el dictamen que en la eventualidad dicho foro emita. *Márquez v. Barreto*, 143 D.P.R. 137 (1997). El emplazamiento es parte esencial del debido proceso de ley y su propósito es notificarle de forma sucinta y sencilla a la parte demandada de que existe una reclamación en su contra para así garantizarle la oportunidad de comparecer en el juicio, ser oído y presentar prueba su favor. *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 D.P.R. 855, 863 (2005). La Regla 4.4 de las de Procedimiento Civil, dice:

> Regla 4.4 Emplazamiento Personal
>
> El emplazamiento y la demanda se diligenciarán conjuntamente. Al entregar la copia de la demanda y del emplazamiento, ya sea mediante su entrega física a la parte demandada o haciéndolas accesibles en su inmediata presencia,

[4] Véase Apéndice, *Declaración Jurada*, págs. 58-59, incisos 5 y 6.

> la persona que lo diligencie hará constar al dorso de la copia del emplazamiento sobre su firma, la fecha, el lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona a quien se hizo la entrega. El diligenciamiento se hará de la manera siguiente:
>
> (e) A una corporación, compañía, sociedad, asociación o cualquier otra persona jurídica, entregando copia del emplazamiento y de la demanda a un(a) oficial, gerente administrativo(a), agente general o a cualquier otro(a) agente autorizado(a) por nombramiento o designado(a) por ley para recibir emplazamientos. A la Sociedad Legal de Gananciales, entregando copia del emplazamiento y de la demanda a ambos cónyuges.

Cuando existe una controversia con relación al diligenciamiento del emplazamiento de una corporación, y la capacidad representativa de la persona que lo recibió, deberá el Tribunal, con premura, celebrar una vista para determinar la validez el emplazamiento. *Lucero Cuevas v. The San Juan Star Co.*, 159 D.P.R. 494 (2003).

-III-

En su recurso de *Certiorari* la peticionaria Fannie Mae alega como único error, que no fue emplazada en el lugar adecuado y que fue emplazada luego de transcurrido el término de los 120 días. Luego de examinar el expediente y los escritos de ambas partes, a continuación explicaremos porque el peticionario no tiene razón.

Ni en este caso, ni en el caso Civil Núm.: DCD2008-2989, Fannie Mae proveyó las direcciones requeridas por la Regla 9.1 de las de Procedimiento Civil. 32 L.P.R.A. Ap. V, R.9.1.

> Regla 9.1. Firma e información de los escritos
>
> Cuando la parte en el pleito tenga representación legal, todo escrito será firmado al

> menos por un abogado o abogada de autos, **quien incluirá en el escrito su nombre, su número de abogado(a) ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, número de teléfono y número de fax, y su dirección postal y dirección electrónica, según consten en el registro del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Además, en el primer escrito que presente el abogado o abogada, deberá notificar la dirección física y postal y el número de teléfono de la parte que representa.** Cuando una persona natural sea parte en el pleito y no esté representada por abogado o abogada, firmará su escrito y expresará su número de teléfono, número de fax, y su dirección postal y dirección electrónica, si los tiene.
>
> El abogado o abogada o la parte deberá notificar inmediatamente al tribunal, mediante una moción bajo el epígrafe del caso, cualquier cambio en su número de teléfono, número de fax, y en su dirección postal o dirección electrónica… (Énfasis suplido).

La peticionaria solo presentó una dirección postal en clara contravención con nuestras Reglas de Procedimiento Civil.[5] Peor aún, la dirección postal provista pertenecía a Doral Bank.[6] Ante este escenario, el emplazador Enrique P. Del Valle se personó en las oficinas de Doral Bank, División Legal. Allí, la persona autorizada para recibir los emplazamientos, Sra. Ingrid Rivera, le informó al emplazador que debía emplazar a Fannie Mae en la Oficina del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, a través de la Lcda. María Teresa Pombo. Acto seguido, el 24 de junio de 2014, el emplazador se personó en las oficinas indicadas y la Lcda. Pombo, luego

---

[5] No siendo la imprudente omisión de la parte peticionaria objeto de revisión en el presente recurso, hacemos el comentario a manera de advertencia.
[6] Véase Apéndice págs. 52-53.

de leer la demanda y el emplazamiento, los aceptó.[7] Esto exige la pregunta ¿Por qué la Lcda. Pombo va a aceptar un emplazamiento que no tiene nada que ver con ella? ¿Por qué examinó la demanda si no tenía nada que ver con ella? Con una simple lectura del epígrafe la Lcda. Pombo podía concluir que se trataba de un error en la persona y así informárselo al emplazador. O podía decirle que ella no era la persona autorizada para recibir los emplazamientos.

Considerando lo informada que estaba la Sra. Rivera en cuanto al lugar y la persona a quien el emplazador debería entregar el emplazamiento, resulta no creíble que la parte peticionaria sostenga que se emplazó por medio de un tercero quien no es parte en la demanda. "Los tribunales no deben creer aquello que de ordinario ninguna persona de parecer ordinario no creería." *Sanabria v. Sucesión González*, 82 D.P.R. 885 (1961). Además, es curioso que Fannie Mae olvide que para que el Tribunal autoricé el lanzamiento en el caso Civil Núm.: DCD2008-2989 es necesario una adjudicación en el caso Civil Núm.: DAC2014-1656.[8]

Por último, sobre la alegación de Fannie Mae de que el emplazamiento se diligenció luego de los 120 días provistos por las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V., ello no tiene méritos. El 19 de junio de 2014 se expidió el emplazamiento contra Fannie Mae. El 24 de junio de 2014

---

[7] Véase Apéndice págs. 58-59, incisos 5-6. *Declaración Jurada*.
[8] Véase Apéndice págs. 76-78. *Orden*. *"…La paralización del lanzamiento en el caso de epígrafe permanece inalterada hasta que el caso DAC201401656 sea adjudicado."*

se diligenció el emplazamiento. Cómodamente dentro del término de 120 días. Lo que sucede es que, una vez concluimos que el diligenciamiento del emplazamiento fue recibido por una persona autorizada por Fannie Mae, es evidente que el emplazamiento fue diligenciado dentro de los 120 días requeridos. Este señalamiento de error secundario no se sostiene ante nuestra determinación de que Fannie Mae fue emplazada conforme a Derecho.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de certiorari y se confirma la *Resolución* recurrida. Habida cuenta de lo anterior, se ordena la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí expresado.

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

Notifíquese a todas las partes.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones