Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ROOSEVELT CAYMAN ASSET COMPANY II Apelada v. **LOUIS REYES REYES**; YAMILKA VÁZQUEZ REYES Apelante	KLAN201801010 CONSOLIDADO	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Civil Núm.: N3CI2007-00261 Sobre: Ejecución de hipoteca In Rem.
ROOSEVELT CAYMAN ASSET COMPANY II Apelada v. LOUIS REYES REYES; **YAMILKA VÁZQUEZ REYES** Apelante	KLAN201801015	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Civil Núm.: N3CI2007-00261 Sobre: Ejecución de hipoteca In Rem.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres, el Juez Bonilla Ortiz.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de octubre de 2018.

En esta ocasión, revisamos la *Resolución* emitida el 9 de agosto de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, que denegó una solicitud de sentencia declaratoria, en etapa post sentencia, promovida por el señor Louis Reyes Reyes, quien, al amparo de la protección de la Ley de Quiebras federal, fue descargado de sus deudas. El propósito de la solicitud del señor Louis Reyes Reyes era obtener una orden judicial para la cancelación de la hipoteca que grava una propiedad inmueble de la señora Yamilka Vázquez Reyes, la cual garantiza el préstamo de este con una entidad bancaria, de cuyo pago fue descargado.

En esencia, el promovente de la sentencia declaratoria procuró evitar la ejecución contra el bien inmueble de la *Sentencia*

sumaria parcial dictada el 29 de diciembre de 2009, la cual ya es final, firme e inapelable.[1]

Asimismo, acogemos los recursos consolidados como *certiorari*, ya que solicitan la revisión de una resolución post sentencia.

Tras examinar los recursos consolidados, y la oposición de Roosevelt Cayman Asset Company II en el KLAN201801010 y KLAN201801015, desestimamos ambos recursos por falta de jurisdicción. Nos explicamos, no sin antes, exponer lo acontecido en etapa pre y post sentencia.[2]

I

El 25 de octubre de 2005, entonces Doral Mortgage Corporation, una división de Doral Financial Corporation, le otorgó un préstamo al señor Louis Reyes Reyes (Reyes Reyes) en la cantidad de $94,400, a una tasa de interés anual de 7.95% y demás créditos accesorios. El señor Reyes Reyes suscribió el pagaré por el valor recibido de $94,400.[3] En garantía del pagaré suscrito por los créditos, se otorgó una hipoteca mediante la Escritura de Hipoteca Núm. 591, otorgada en igual fecha, sobre la propiedad inmueble localizada en la Urbanización Jardines de Río Grande que consta inscrita al Asiento 1436 del Diario 227 del Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Tercera. Dicha propiedad consta inscrita a favor de la señora Yamilka Vázquez Reyes, quien consintió a dar en garantía hipotecaria el bien de su propiedad.[4]

El 9 de abril de 2007, Doral Financial Corporation, h/n/c HF Mortgage Bankers, presentó demanda en cobro de dinero y

---

[1] Nótese que el tribunal **no** ha dictado sentencia final en ejecución de hipoteca.

[2] La reconstrucción del trámite procesal ha sido ardua, por cuanto las partes "apelantes" no han acompañado todos los documentos pertinentes en sus correspondientes apéndices. La ausencia de copia de los dictámenes judiciales en contra la parte deudora es reveladora y demuestra dejadez del letrado en la preparación de sus escritos.

[3] Apéndice al recurso de apelación, págs. 019-020.

[4] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 021-042.

ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. A la señora Vázquez Reyes se le anotó la rebeldía por no contestar la demanda, aunque compareció en unos escritos ante el foro primario. Conforme el *Sistema de Consulta de Casos de la Rama Judicial*, el 11 de septiembre de 2007, el señor Reyes Reyes contestó la demanda, por derecho propio.

El acreedor hipotecario solicitó que se dictara sentencia sumaria parcial en cobro de dinero, por cuanto, a esa fecha, todavía la hipoteca no constaba inscrita. Tras otros trámites, que no son necesario pormenorizar, el 29 de noviembre de 2009, el tribunal dictó *Sentencia sumaria parcial* en cobro de dinero contra el señor Reyes Reyes. La sentencia sumaria parcial condenó al señor Reyes Reyes al pago de $93,943.07 de principal, más intereses al tipo convenido de 7.95% anual, desde el primero de junio de 2006, hasta su total y completo pago, cargos por demora, así como la cantidad estipulada de $9,440, para costas, gastos y honorarios de abogado. Entonces, el tribunal se reservó el derecho de hacer los pronunciamientos de rigor, una vez la hipoteca estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, ahora Registro Inmobiliario de la Propiedad.[5] La sentencia sumaria parcial advino final, firme e inapelable.

El acreedor realizó varios trámites para la ejecución de la sentencia sumaria parcial, una vez la hipoteca quedó inscrita, que fueron impugnados ante el Tribunal de Apelaciones,[6] tras obtener la correspondiente orden y mandamiento de ejecución, así como las fechas de las subastas. Los recursos apelativos fueron desestimados por diversas razones. Sin embargo, la ejecución de la sentencia sumaria parcial no se materializó. Entretanto, la señora Vázquez

---

[5] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, pág. 048.

[6] En referencia a los recursos KLCE201200919 y KLCE201300268, que fueron desestimados.

Reyes presentó varios escritos en solicitud de la paralización de los procedimientos judiciales.

Transcurrido el tiempo, el 28 de agosto de 2014, el señor Reyes Reyes, por conducto de su abogado,[7] presentó escrito en *Comparecencia Especial* para informar al foro primario que el 9 de febrero de 2013, se había acogido a la protección del Capítulo 13 de la Ley de Quiebras federal. Además, que había sido descargado (*discharge*) de sus deudas al amparo de dicha legislación federal el 9 de agosto de 2013. 11 USC sec. 727. [8]

El 7 de abril de 2015, Roosevelt Cayman Asset Company II (Roosevelt Cayman) solicitó sustituir a Doral Financial Corporation como parte acreedora, ya que había adquirido la acreencia y era titular del crédito objeto del litigio. Además, informó al tribunal que había notificado a los deudores mediante carta de la transferencia de titularidad del crédito. También, acompañó copia del pagaré en cuestión debidamente endosado a su favor.[9]

Tras el descargo de las deudas, el señor Reyes Reyes solicitó el 19 de junio de 2015, la desestimación y cierre definitivo del caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En lo particular, el señor Reyes Reyes solicitó la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, en consideración al descargo de sus deudas. A lo cual se opuso Roosevelt Cayman, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2016, ya que sostuvo que el descargo (*discharge*) no impedía el cobro de la acreencia contra su garantía. Es decir, que Roosevelt Cayman podía continuar trámites judiciales conducentes al cobro de la deuda mediante el proceso contra la garantía (*in rem*), soslayando el cobro *in personam* en cuanto al señor Reyes Reyes.

Esta controversia culminó cuando el tribunal primario, el mismo 12 de abril de 2016, declaró *Sin Lugar* la solicitud de

---

[7] Conforme el *Sistema de Consulta de Casos de la Rama Judicial*.

[8] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 049-050.

[9] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 019-020.

desestimación del señor Reyes Reyes. Aunque este solicitó oportunamente reconsideración, el tribunal no varió su dictamen. Nadie acudió en alzada para revisar la decisión judicial.

Ya el 16 de diciembre de 2016, Roosevelt Cayman presentó *Moción sobre ejecución de sentencia in rem*,[10] cuya respuesta por el señor Reyes Reyes fue otra solicitud de reconsideración ante el foro primario en la que se invocó la nulidad del procedimiento *in rem*. Ante el pedido de que se expidiese el correspondiente mandamiento en ejecución de sentencia *in rem*, el deudor procuró impugnarlo.

Inconforme con el curso decisorio del tribunal primario, una vez más, el señor Reyes Reyes presentó el 16 de junio de 2017, un escrito intitulado *Sentencia declaratoria*[11] basada en los mismos planteamientos que en los escritos anteriores.[12] Finalmente, el 9 de agosto de 2018, notificada el 13 de agosto de 2018, el tribunal declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de sentencia declaratoria, mediante *Resolución* al efecto.[13] Oportunamente el señor Reyes Reyes presentó el 31 de agosto de 2018, una solicitud de reconsideración.[14] La misma fue opuesta por Roosevelt Cayman el 14 de septiembre de 2018.

La propia señora Vázquez Reyes reconoce en su "apelación" que dicha reconsideración está "sin resolver".[15]

II

[10] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 055-056.

[11] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 057-060. Dicho documento está incompleto.

[12] En resumen, el señor Reyes Reyes reiteró en su escrito que al quedar extinguida la obligación de pagar el préstamo personal contraído con el acreedor en cuestión, tras el descargo en el procedimiento de quiebra, también quedó cancelada o eliminada la garantía hipotecaria, que es accesoria al préstamo. Señaló, asimismo, que el tribunal no había dictado sentencia en ejecución de hipoteca, solo en cobro de dinero.

[13] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 001-016.

[14] Apéndice al recurso de apelación del señor Reyes Reyes, págs. 093-095.

[15] Recurso de apelación de la señora Vázquez Reyes, pág. 2.

A pesar de haber presentado una solicitud de reconsideración, con efecto interruptor automático de cumplir con los requerimientos de especificidad y particularidad que impone la nueva Regla 47 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 47, los apelantes presentaron los recursos de epígrafe ante este foro apelativo.

Este foro apelativo no tiene jurisdicción para entender en los méritos de los recursos consolidados por dos razones fundamentales, primero la propia parte apelante había presentado una solicitud de reconsideración en tiempo, por lo que se entiende que el término de treinta (30) días para acudir en alzada había sido interrumpido en virtud del mandato de la Regla 47, *supra;* y segundo, porque el tribunal primario no había notificado su determinación en torno a dicha reconsideración. Esta Regla 47, *supra*, dispone íntegramente lo siguiente:

> **Regla 47. Reconsideración**
>
> La parte adversamente afectada por una orden o resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá, dentro del término de cumplimiento estricto de quince (15) días desde la fecha de la notificación de la orden o resolución, presentar una moción de reconsideración de la orden o resolución.
>
> La parte adversamente afectada por una **sentencia** del Tribunal de Primera Instancia podrá, dentro del término jurisdiccional de quince (15) días desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, presentar una moción de reconsideración de la sentencia.
>
> La moción de reconsideración debe exponer con suficiente particularidad y especificidad los hechos y el derecho que la parte promovente estima que deben reconsiderarse y fundarse en cuestiones sustanciales relacionadas con las determinaciones de hechos pertinentes o conclusiones de derecho materiales.
>
> La moción de reconsideración que no cumpla con las especificidades de esta regla será declarada "sin lugar" y se entenderá que no ha interrumpido el término para recurrir.
>
> **Una vez presentada la moción de reconsideración quedarán interrumpidos los términos para recurrir en alzada para todas las partes. Estos términos comenzarán a correr nuevamente desde la fecha en que se archiva en autos copia de la notificación de la resolución resolviendo la moción de reconsideración.**
>
> La moción de reconsideración se notificará a las demás partes en el pleito dentro de los quince (15) días

> establecidos por esta regla para presentarla ante el tribunal de manera simultánea. El término para notificar será de cumplimiento estricto.

(Énfasis nuestro).

En los recursos que nos ocupan podemos advertir claramente que el tribunal atendió con diligencia la solicitud de reconsideración, y que mientras tanto, el plazo para recurrir en alzada está efectivamente interrumpido. Empero, este foro apelativo nunca ha tenido jurisdicción alguna para entender en los méritos de los recursos consolidados. Es forzoso concluir que los recursos consolidados son prematuros.

Como es sabido los recursos ante el Tribunal de Apelaciones deben presentarse a tiempo para poder investir a este foro de la autoridad legal necesaria para considerar los méritos de la cuestión planteada. Dicha autoridad se denomina en el ámbito judicial como "jurisdicción". La jurisdicción es el umbral que todo apelante o peticionario debe cruzar o rebasar como requisito esencial y primario antes de este tribunal resolver cualquier planteamiento legal. Este foro apelativo sólo puede hacer justicia cumplida cuando las partes litigantes observan rigurosamente con el trámite procesal que lo reviste de autoridad para entender en los méritos de la controversia plasmada en el recurso. Si carecemos de jurisdicción, es decir, de autoridad, entonces estamos impedidos de adjudicar los méritos de los planteamientos ante nuestra consideración.

Al igual que un recurso presentado tardíamente, un recurso prematuro o presentado antes de tiempo sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción. Como tal, su presentación carece de eficacia, a su vez, este tribunal no puede conservar el recurso con el propósito de atenderlo y reactivarlo posteriormente. Claro está, las partes que presentaron el recurso antes del tiempo para ello pueden acudir nuevamente, de manera diligente, ante este Tribunal cuando proceda. *Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86, 95 (2011); Empress *Hotel, Inc. v.*

Acosta, 150 DPR 208, 210-213 (2000); *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000); *Pérez v. C.R. Jiménez, Inc.*, 148 DPR 153, 153-154 (1999).

En armonía con lo anterior, disponemos que conforme lo expresado por el Tribunal Supremo en *Ruiz v. P.R.T.Co.*, 150 DPR 200, 201 (2000), una vez se dicte la resolución u orden correspondiente y sea notificada correctamente, la parte interesada podrá acudir nuevamente ante este tribunal, por lo que autorizamos a la Secretaría de este tribunal a desglosar los documentos de este recurso,[16] salvo los originales. *Ruiz v. P.R.T.Co.*, supra.

III

Por los fundamentos que anteceden, desestimamos los recursos consolidados de epígrafe por falta de jurisdicción al haberse presentado de manera prematura.[17]

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

[16] En referencia al KLAN201801010. El KLAN201801015 hizo referencia al apéndice del primero, por lo que no acompañó documento alguno.

[17] La controversia a ser dilucidada por el tribunal primario, una vez dicte sentencia final, se remite a una cuestión de derecho. Es decir, si el acreedor hipotecario puede hacer efectiva su sentencia final contra el bien inmueble únicamente, como consecuencia del descargo obtenido por el deudor en el Tribunal de Quiebras federal. El tribunal habrá de ponderar varios factores al determinar si el acreedor puede hacer efectiva la sentencia final a su favor, a saber: (1) si el bien inmueble en cuestión forma o no parte del caudal del quebrado pues al pertenecer a un tercero o co-deudor debe resolver si está o no protegido por la quiebra (2) determinar si el titular del bien inmueble es un mero garantizador de la deuda, que no está protegido por la quiebra; y (3) si el acreedor puede ir contra la garantía hipotecaria hasta el valor que se pueda recuperar del mismo, sin poder ir contra los bienes del quebrado, en su carácter personal, por cualquier deficiencia.