

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUA-HUMACAO
PANEL X

BANCO COOPERATIVO DE
PUERTO RICO

Recurrido

V.

ELBA NILSA RODRÍGUEZ
SANTOS

Peticionaria

KLCE201501606

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Caguas

Caso Núm.:
E CD2012-0466

Sobre:
COBRO DE
DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Brignoni Mártir

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la señora Elba Nilsa Rodríguez Santos (en adelante, la peticionaria) mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 14 de agosto de 2015 y notificada el 25 de agosto de 2015.¹ Mediante la referida *Resolución* el foro primario declaró No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida. Consecuentemente, se desestima la Demanda incoada por el Banco Cooperativo, ello, en vista de que el Tribunal de Primera Instancia carece de jurisdicción sobre la materia para entender en el mismo.

¹ Al examinar la notificación de la *Resolución*, nos percatamos de que la misma indica que el foro de primera instancia dictó orden el 11 de agosto de 2015. No obstante, la *Resolución* recurrida tiene fecha del 14 de agosto de 2015.

I

Según surge del expediente ante nos, el 23 de abril de 2012, la parte demandante recurrida, Banco Cooperativo de Puerto Rico (Banco Cooperativo o el recurrido), presentó Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en contra de la señora Elba Nilsa Rodríguez Santos.

Luego de varios trámites procesales, el 18 de febrero de 2015, la parte demandada peticionaria presentó ante el foro de primera instancia *Moción de Desestimación* por falta de jurisdicción sobre la materia y por falta de parte indispensable. En cuanto a la falta de jurisdicción sobre la materia expresó, entre otras cosas, lo siguiente:

“[. . .] (2) que no existía jurisdicción sobre la materia por razón de que la propiedad que suscribió el demandante no existía legalmente ya que, parte de ella había sido expropiada en el caso KEF2011-0422 (Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico v. Elba N. Rodríguez Santos), quedando el título parcialmente investido en la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico (ACT), (3) que por la misma expropiación el demandante no podía además, hacer su crédito efectivo sobre propiedad que no era de la demandante y que conforme a la norma de larga trayectoria de expropiaciones, tampoco sobre la propiedad de la ACT toda vez que, la expropiación en dominio extingue todas las cargas y gravámenes de la propiedad quedando sólo el derecho a cobrar la acreencia del fondo de la consignación en la Sala de Expropiaciones, . . .”.

Así las cosas, el 14 de agosto de 2015 y notificada el 25 de agosto de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Resolución* el 14 de agosto de 2015 y notificada el 25 de agosto de 2015. Mediante la referida *Resolución* el foro primario declaró No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por la parte peticionaria. El foro recurrido emitió los siguientes **Hechos**

Incontrovertidos:

1. El 17 de agosto de 2005 la Sra. Elba Nilsa Rodríguez Santos suscribió pagaré en favor de Beneficial Mortgage Corporation, garantizado mediante hipoteca inscrita también a su favor en el Registro de la Propiedad.

2. El pagaré otorgado fue por la cantidad de \$130,000 al 9 ½% de interés sobre el principal a pagarse por el término de diez (10) años comenzando el primer pago el 1 de octubre de 2005 y venciendo el 1 de septiembre de 2015.
3. El pagaré grava la propiedad que se describe a continuación:

RÚSTICA: Predio de terreno con el número E-uno (E-1) del plano de inscripción radicado en el barrio Tomas de Castro de Caguas, Puerto Rico, con una cabida de 1.698 cuerdas, equivalentes a 6,672.72 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en 140.16 metros con el lote D-1, a segregarse; por el Sur, en 111.83 metros con el lote E-2 y en 4 metros con área de uso público; por el Este, en 50,00 metros con calle marginal de uso público; por el Oeste, en 25.21 metros; y NorOeste en 33.85 con faja de terreno destinada a área verde.

Pendiente de inscripción al Asiento 176 del Diario 242, Sección Primera de Caguas. Dicha propiedad está localizada en 788 RD Km 1.0 Tom[á]s de Castro, Caguas, Puerto Rico 00725.

4. Del estudio de título sometido el 22 de febrero de 2013 y juramentado el 30 de enero de 2013, surge que la propiedad antes descrita fue segregada de la finca 5137, inscrita al folio 90 del tomo 1374 de Caguas. La propiedad tiene una hipoteca por \$130,000 al 9 1/2% de interés anual, en garantía de pagaré a favor de Beneficial Mortgage Corp. y una segunda hipoteca por \$40,000 con interés al 8% en garantía de pagaré a favor del portador. En adición se presentó un aviso de demanda en el caso civil ECD2012-0466 (caso de epígrafe) por la cantidad de \$129,268.12.

La finca antes descrita es la finca 59,880 inscrita al folio 166 del tomo 1730, Caguas (sección 1 de Caguas).

5. El 25 de abril de 2013 la parte demandada presentó comparecencia especial en oposición a Moción de Sentencia Sumaria y de Desestimación. De la alegación 5ta. (página 6), la demandada acepta conocer que el pagaré fue cedido por Beneficial Mortgage al Banco Cooperativo de Puerto Rico; que le solicit[ó] un plan de pago y que le ofreció acreditar la cantidad de \$17,700 que consign[ó] la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico, el pedazo de terreno que le expropi[ó].
6. El 16 de mayo de 2011, la Autoridad de Carretera[s] y Transportación present[ó] ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan en el caso núm. KEF2011-0422, una acción sobre Expropiación Forzosa. Surge del Exhibit "A"

Segunda enmienda que la parcela a expropiarse es en la parcela número 011-01 con codificación: 225-096-802-09-000.

RÚSTICA: Parcela de terreno radicada en el Bo. Tom[á]s de Castro del término Municipal de Caguas, Puerto Rico, con cabida superficial de 568.5486 metros cuadrados, equivalentes a 0.1447 cuerdas, según mensura realizada por Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico, evidenciada en el plano de adquisición. En lindes por el NORTE, con parcela 010-00 (lote D-1) a ser adquirida; por el SUR, con la parcela 022-00; por el ESTE, con PR-788; por el OESTE con remanente de la finca principal (parcela 011-01) LOTE E-1[.]

Sobre dicha parcela no enclavaron estructuras ni mejoras.

Las pre-descritas parcelas se segregaron de la finca 59,880 inscrita al Folio 149 del Tomo 1730 del Registro de la Propiedad de Caguas.

7. La compensación de la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico por el predio de terreno en el acápite sexto ascendió a \$17,700. Surge que dicha propiedad estaba afecta a cargos y gravámenes entre otras una hipoteca sobre la finca en garantía de pagaré, suscrito bajo testimonio 22284 a favor de Beneficial Mortgage Corporation, por la suma de \$130,000, representada por la Sra. Mar[í]a Socorro Bianchi Castro
8. De la Moción Solicitando Orden al amparo de la Regla 6.2(a) de Procedimiento Civil presentada por la Autoridad de Carretera y Transportación de Puerto Rico en el caso KEF2011-0422 (ver anejo presentado por la demandada el 30 de julio de 2013 en comparecencia especial), en el acápite 8vo se alega que la Sra. Elba Nilsa Rodr[í]guez Santos, “parte con interés, aparentemente confunde la propiedad adquirida con la propiedad que falta por adquirir”.

Continúa alegando que:

“12vo.: Queda pendiente una segunda enmienda al exhibit A para añadir el remanente, pero sin fondos no procede la enmienda, esa es la razón por lo que aún no se ha hecho la 3ra enmienda.

13va.: También hay que incluir en el plano la propiedad a adquirirse lo cual tampoco se ha culminado”.

En vista de lo anterior, el foro recurrido concluyó específicamente, lo siguiente:

[. . .]

Para el año 2011 la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico procedió a expropiar una parte del bien inmueble objeto de [sic] descrito en el acápite 3ro del presente escrito.

[. . .]

La Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico consignó en el caso KEF2011-0422 lo que entendió era la justa compensación por la fianza de terreno expropiado.

La otra parte del bien inmueble no ha sido expropiada por lo que el titular registral lo es la Sra. Elba Nilza Rodríguez Santos.

Procede que el Banco Cooperativo de Puerto Rico a quien se le cedió el derecho de cobrar el pagaré otorgado (que le fue notificado a la demandada mediante comunicación el 17 de junio de 2009, anejo a la Moción de Sentencia Sumaria presentada el 28 de diciembre de 2015); solicite en el caso de expropiación forzosa en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, como acreedor hipotecario el valor correspondiente a la fianza de terreno expropiado, y que se re-calcule la deuda existente, si alguna, con relación a la diferencia restante a la que se comprometió la demandada a pagar mediante el otorgamiento del pagaré en el año 2005.

La Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico no es parte indispensable en el caso que nos ocupa pues esta no ha tomado control sobre el restante predio de terreno y nada se ha dispuesto con relación a ello.

Con relación a la falta de jurisdicción sobre la materia, procede que con relación al terreno no expropiado y luego de acreditar la justa compensación del terreno expropiado la demandada quien es la titular registral responda por la diferencia del pagaré al que se comprometió en favor del acreedor hipotecario. (Énfasis nuestro).

El Tribunal resuelve declarar NO HA LUGAR la Moción de Desestimación. Se ordena al Banco Cooperativa que con relación al terreno expropiado por la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico solicite en el caso KEF2011-0422 la justa compensación y acredite a la deuda la misma. Procede que acreditada la consignación se re-calcule la deuda y de existir alguna, sería la que procedería recobrar en el caso de autos.

Inconforme con el referido dictamen, el 9 de septiembre de 2015, la parte peticionaria presentó *Moción de Reconsideración*. Examinada la referida moción, el foro de primera instancia declaró

la misma Sin Lugar mediante *Resolución* del 15 de septiembre de 2015, notificada el 17 de septiembre de 2015.

Nuevamente, inconforme con dicha determinación, la parte demandada peticionaria acude ante este foro revisor y le imputa la comisión de los siguientes errores al foro de primera instancia:

- **Primer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que tiene jurisdicción sobre la propiedad expropiada en el caso KEF2011-0422(1002).
- **Segundo error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que el recurrido tenía derecho a cobrar una alegada deuda cuando ello es una controversia inherente al caso de expropiaciones, por cuanto, se radicó primero transfiriendo y convirtiendo la reclamación sobre la propiedad en una controversia sobre los fondos de la justa compensación.
- **Tercer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que el recurrido tenía derecho a cobrar una acreencia que estaba en controversia desde la primera comparecencia de la peticionaria, sin que esta tuviera su día en corte y ejerciera su derecho a presentar prueba a su favor en un juicio plenario.
- **Cuarto error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver en los méritos la controversia medular del caso sobre el derecho del recurrido a cobrar mediante una moción de desestimación por falta de jurisdicción y de parte indispensable, privándole a la peticionaria de su Debido Proceso de Ley.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el presente recurso.

II

A

“La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III R. 10.2, establece como fundamento para solicitar la desestimación de una reclamación la falta de jurisdicción sobre la materia”. (Citas omitidas). *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 854 (2009).

Como sabemos, la jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. Para que el tribunal pueda atender y adjudicar un caso tiene que

tener tanto jurisdicción sobre la materia como jurisdicción sobre las partes litigiosas. La jurisdicción sobre la materia se refiere a la capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal. Cuando no hay jurisdicción sobre la materia, el tribunal carece de autoridad y poder para entender en el asunto. (Citas omitidas). *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012).

En *Shell v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 122, nuestro Máximo Foro citando a *Aguadilla Paint Center, Inc. v. Esso Standard Oil, Inc.*, 183 DPR 901 (2011), reiteró la pauta sobre las circunstancias *inexorablemente fatales* que conlleva la falta de jurisdicción sobre la materia, estas son: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgar al tribunal jurisdicción sobre la materia ni puede el tribunal abrogársela; (3) los dictámenes de un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales tienen el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) un planteamiento de falta de jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento por cualesquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*.

La falta de jurisdicción es una defensa que no se renuncia y se puede levantar en cualquier etapa de los procedimientos. Le corresponde a los tribunales ser celosos guardianes de su jurisdicción. Es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción, **examinar y evaluar con rigurosidad el señalamiento, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia.** (Énfasis nuestro). *Shell v. Srio. Hacienda*, supra, págs. 122-123.

Los requisitos jurisdiccionales son “aquellos que deben cumplirse antes de que el tribunal pueda conocer del pleito”. Como vemos, el incumplimiento de una parte con un requisito jurisdiccional establecido por ley priva al tribunal de jurisdicción para atender los méritos de la controversia. En estos casos, si un tribunal carece de jurisdicción también carece de discreción, y los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde la ley no la confiere. Es decir, la ausencia de jurisdicción es insubsanable. Tan pronto el tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho y, por lo tanto, inexistente. *Shell v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 123.

B

La Sec. 9 del Art. II de nuestra Constitución, LPRA, Tomo 1, prohíbe que se tome o se perjudique una propiedad para uso público sin el pago de la justa compensación. En virtud de esta disposición constitucional, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que el Estado tiene la obligación de pagar una justa compensación cuando incauta una propiedad mediante el ejercicio directo del poder de dominio eminente. De ordinario el Estado insta una acción de expropiación forzosa conforme al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 LPRA sec. 2901 *et seq.*, y la Regla 58 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 58. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición*, 180 D.P.R. 206 (2010). (Cita omitida). *Amador Roberts et als. v. ELA*, 191 DPR 268, 277-278 (2014).

Cónsono con lo anterior, nuestro Máximo Foro ha reiterado que el poder de expropiación del Estado es un atributo inherente a su poder soberano y, como tal, de superior jerarquía a todos los

derechos de propiedad. *A.C.T. v. 780.6141 m2*, 165 DPR 121, 130 (2005).

Conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, toda acción o procedimiento de expropiación forzosa iniciado por el Estado deberá presentarse en la sala especializada de San Juan del Tribunal de Primera Instancia. 32 LPRA Ap. V secs. 2905, 2914. Generalmente, junto a la demanda o acción de expropiación forzosa se presenta un legajo de expropiación que contiene una declaración de adquisición y entrega material de la propiedad. *Amador Roberts et als. v. ELA*, supra, pág. 278.

De otra parte, [u]na vez presentada la declaración de adquisición y consignado el importe estimado como justa compensación, “el gobierno es investido del título” sobre la propiedad. El título que se adquiere no se deriva del dueño anterior, sino que es un título nuevo, independiente y absoluto, el cual dimana de la facultad del soberano. El ejercicio del poder de expropiación forzosa extingue todos los derechos anteriores sobre la propiedad. (Citas omitidas). *A.C.T. v. 780.6141 m2*, supra, pág.131.

Habida cuenta de lo anterior, la inscripción que se haga del dominio a favor del Estado se hará libre de todo gravamen. Los gravámenes que afecten la propiedad, previo a su expropiación,

...“se transfieren al fondo estimado para la justa compensación, el cual sustituye al inmueble en lo que respecta a las reclamaciones del dueño anterior y de los acreedores, . . ., y dicha indemnización se extiende a la hipoteca”, por lo menos hasta el límite del gravamen. ELA v. Registrador, 111 D.P.R. 117 (1981), pág. 120. (Énfasis en el original.) Id

Por otro lado, [e]l Art. 161(2do) de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 (Ley Hipotecaria), 30 L.P.R.A sec. 2557, precisamente reconoce que la hipoteca se extiende a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por expropiación forzosa del bien hipotecado; efectuándose así la

subrogación real, al quedar sustituido el inmueble por el fondo de justa compensación. L.R. Rivera, *Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 546. (Cita omitida). *A.C.T. v. 780.6141 m2*, supra, págs.131-132.

Así, el dueño en pleno dominio y las partes con interés sobre el bien expropiado, incluyendo, claro está, al acreedor hipotecario, “recobran de dicha compensación el mismo interés proporcional que tenían en la propiedad expropiada”, por lo que éstos tienen entre sí unos derechos respecto a la justa compensación. En este proceso las partes con interés, incluyendo el dueño de la propiedad, tienen la oportunidad de ser oídos por el tribunal en relación a sus respectivas reclamaciones contra el fondo. Le corresponderá al tribunal hacer la distribución correspondiente adjudicando los derechos que a cada cual le correspondan en la cantidad depositada. *Adm. de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp.*, 136 D.P.R. 801, 811 (1994). (Citas omitidas). *A.C.T. v. 780.6141 m2*, supra, págs.132.

No obstante lo anterior, los derechos del acreedor hipotecario en un proceso de expropiación forzosa no están desprovistos de protección, pues como ya señalamos, al extinguirse las cargas que pesan sobre el inmueble, éstas se convierten en un derecho sobre el fondo de compensación, es decir, sobre el justo precio. (Citas omitidas). *A.C.T. v. 780.6141 m2*, supra, págs.135.

Por último, cabe señalar, que [l]a finalidad de la hipoteca es garantizar o asegurar la satisfacción de un crédito dinerario mediante la realización del valor del bien dado en hipoteca. Desaparecida la hipoteca por motivo de la expropiación del bien dado en hipoteca, esa garantía real se convierte, mediante subrogación real, en un interés sobre el fondo de compensación. Si el fondo resulta insuficiente para satisfacer la totalidad del crédito, el acreedor tiene derecho a reclamar el balance de su acreencia a

través de los procedimientos legales correspondientes. Cabe apuntar, finalmente, que aun cuando el procedimiento de expropiación forzosa afecta la garantía real del acreedor hipotecario, lo cierto es que no afecta su acreencia, la cual permanece incólume. *A.C.T. v. 780.6141 m2*, supra, págs.136.

C

Por último, el auto de *certiorari* es un remedio procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal de primera instancia. Distinto a los recursos de apelación, el tribunal apelativo tiene discreción para expedir el auto de *certiorari*. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *Negrón Placer v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, establece varios criterios que guían la discreción del Tribunal al determinar si expide un auto de *certiorari*. Éstos son:

- (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.

Si ninguno de los criterios anteriores está presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúe con los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. Además, reiteradamente hemos expresado que en nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia cuando éste haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009); *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

Como cuestión de umbral debemos determinar, en primer lugar, si el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, carece de jurisdicción sobre la materia en el caso de marras, ello, según fue planteado por la parte demandada peticionaria en su **segundo** señalamiento de error. Adelantamos que le asiste la razón a la parte demandada peticionaria. Veamos.

Del trasfondo procesal antes reseñado surge que el Banco Cooperativo de Puerto Rico presentó Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca el 23 de abril de 2012, en contra de la señora Elba Nilsa Rodríguez Santos. Surge también, que el 16 de mayo de 2011, la Autoridad de Carreteras y Transportación presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (caso núm. KEF2011-0422), una Petición sobre Expropiación Forzosa de un predio de terreno de 568.5486

identificada como la parcela núm. 011-01, a segregarse de la finca núm. 59,880, inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de Elba Nilsa Rodríguez Santos.

Cabe destacar, que según se desprende del expediente ante nos, al momento en que la ACT presentó la acción sobre Expropiación Forzosa, sólo se solicitó la expropiación parcial de la finca núm. 59,880. No obstante, mientras estaba pendiente ante el foro recurrido la acción de Ejecución de Hipoteca y Cobro de Dinero, el **22 de abril de 2015**, la ACT presentó en el caso KEF2011-0422 escrito titulado *Solicitud de Enmienda al Exhibit A*. En dicha moción, la ACT indicó que tras revisar el plano de adquisición, surgió la necesidad de **adquirir el remanente de la finca núm. 59,880** para cumplir la obra pública que motivó la expropiación.²

Al analizar detenidamente la *Resolución* recurrida nos percatamos de que el foro de primera instancia, al disponer sobre la controversia relacionada a la falta de jurisdicción sobre la materia, no tomó en consideración que la ACT adquirió el remanente de la finca núm. 59,880, es decir, la ACT adquirió la totalidad de la finca. Por lo que, el Estado quedó investido del título sobre la **totalidad de la propiedad**. Ante esta situación, “[d]esaparecida la hipoteca por motivo de la expropiación del bien dado en hipoteca, esa garantía real se convierte, mediante subrogación real, en un interés sobre el fondo de compensación”. *A.C.T. v. 780.6141 m2*, supra, pág. 136.

Por tanto, en el caso de marras, al extinguirse la hipoteca por motivo de la expropiación del bien dado en hipoteca, esa garantía se convirtió mediante subrogación real en un interés sobre el fondo de compensación. En consecuencia, resulta forzoso concluir que el foro con jurisdicción sobre la materia para entender

² Véase, pág. 225-227 del apéndice del recurso.

en la controversia planteada por el Banco Cooperativa es la Sala Especializada de Expropiaciones y no el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas. Por lo que, erró el foro recurrido al declarar No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por la parte demandada peticionaria.

Como dijéramos, [t]an pronto el tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho y, por lo tanto, inexistente. *Shell v. Srio. Hacienda*, supra, pág. 123.

Por último, en vista de que el foro recurrido carece de jurisdicción sobre la materia, se hace innecesario la discusión de los restantes señalamientos de error.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida. Consecuentemente, se desestima la Demanda incoada por el Banco Cooperativo, en vista de que el Tribunal de Primera Instancia carece de jurisdicción sobre la materia para entender en la misma.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones