

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL¹

ENHANCERS, INC.

Recurrida

v.

GREENVILLE APTS.,
INC.

Peticionario

KLCE202400973

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Guaynabo

Civil Núm.:
D2CD2016-0208

SOBRE:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de septiembre de 2024.

Comparece la peticionaria, Greenville Apartments, Inc. (en adelante, "Greenville" o "peticionaria") mediante auto de *Certiorari* solicitando la revisión de la *Sentencia* emitida el 13 de marzo de 2024 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo (en adelante, "TPI"). Mediante el referido dictamen, el TPI determinó que Greenville adeuda la suma de \$134,725.00 a Enhancers, Inc. (en adelante, "Enhancers").

¹ El recurso fue asignado a este panel por virtud de lo dispuesto en la Orden Administrativa OAJP-2021-086, de 4 de noviembre de 2021, sobre Normas para la Asignación de Recursos Nuevos Previamente Presentados en el Tribunal de Apelaciones. Como consecuencia de la referida orden, este recurso, así como todo recurso futuro que surja del caso de referencia, pendiente ante el Tribunal de Primera Instancia, será atendido por los integrantes de este panel, quienes adjudicaron el correspondiente recurso anterior (KLAN202300529 y KLAN202400429).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se **desestima** el recurso por falta de jurisdicción.

-I-

En este caso, Enhancers presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Greenville por la cantidad de \$141,000.00.

Tras un largo trámite procesal, el 13 de marzo de 2023, el TPI emitió *Sentencia* en la cual hizo constar las siguientes determinaciones de hechos:

9. Enhancers, Inc., vendió la finca numero 13,036 a Greenville Apts., Inc., mediante la escritura de compraventa número 1 de 5 de mayo de 2010 [...]
[...]
15. Enhancers reconoce que Greenville efectuó pagos correspondientes a cuatro mensualidades, a razón de \$1,255.00 cada una, sin contemplar el pago remanente de 0.38 centavos mensuales.
16. Sin embargo, Greenville evidenció cuatro pagos correspondientes a cinco mensualidades, sin inclusión de centavos, para un crédito total ascendente a \$6.275.00
[...]
26. Enhancers nunca ejerció el derecho de retroventa pactado en la escritura de compraventa.
[...]
33. Greenville Apts., Inc., es al presente la dueña registral de la finca numero 13,036
[...]
34. En el juicio en su fondo no se presentó certificación registral ni estudio de título juramentado.
35. Enhancers, Inc., no evidenció la vigencia de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, por lo que no se puede establecer si consta inscrita, si fue cancelada o si está vigente.
[...]
37. El original del pagaré hipotecario, presentado en el juicio y desglosado al obrar copia fiel y exacta marcada como Exhibit 8 por estipulación, no contiene endoso alguno o nota de cancelación.

[...]

39. Enhancers, Inc., es al presente acreedora de su propia deuda.

[...]

41. Enhancers, Inc., no evidenció fehacientemente la subrogación especial a la que alude el artículo 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble.

Además, en dicha Sentencia, el TPI concluyó que Enhancers no tiene derecho a un reclamo de garantía real hipotecaria, pero goza de una acción personal contra Greenville. De igual manera, el TPI determinó que Greenville adeuda la suma de \$134,725.00 a Enhancers.

Inconforme con tal determinación, el 10 de septiembre de 2024, Greenville presentó el recurso que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI al dar paso a la subasta para la venta de la propiedad cuando ya no existía acreedor alguno ya que Enhancers adquirió mediante retracto la deuda que afectaba la propiedad en el Barrio Hato Nuevo de Guaynabo.

Erró el TPI al declarar con lugar la solicitud de venta en pública subasta de la finca en el Barrio Hato Nuevo de Guaynabo.

Ante este escenario, el 12 de septiembre de 2024, emitimos una Resolución en la que ordenamos a la Peticionaria a mostrar causa por la cual no debíamos desestimar el recurso.

En cumplimiento, el 19 de septiembre de 2024, la Peticionaria presentó su respuesta.

Así las cosas, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

-II-

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico procesal que los "tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no tienen discreción

*para asumir jurisdicción allí donde no la tienen.”*² La jurisdicción es el poder o autoridad de los tribunales para considerar y decidir casos y controversias.³ Ante la falta de jurisdicción, el tribunal debe así declararlo y proceder a desestimar el recurso -toda vez que cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho- pues la ausencia de jurisdicción es insubsanable.⁴

Un recuso tardío, “*adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre*”⁵, por lo que debe ser desestimado. Esto, debido a que su presentación carece de eficacia y no produce efecto jurídico alguno, dado que no existe autoridad judicial para acogerlo.

Por otro lado, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone el término para que una parte presente un recurso de *Certiorari*. A tales efectos, la Regla 32(C) dispone lo siguiente:

El recurso de *Certiorari* para revisar las resoluciones finales en procedimientos de jurisdicción voluntaria dictadas por el Tribunal de Primera Instancia se formalizará mediante la presentación de una solicitud dentro de los **treinta días** siguientes a la fecha de archivo en autos de una copia de la notificación de la resolución u orden recurrida. Este término es jurisdiccional.⁶

-III-

Luego del correspondiente análisis de los documentos que obran en el expediente y a la luz del derecho aplicable, forzoso nos es desestimar el recurso

² *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007); *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 250 (2012).

³ *Allied Mgmt. Grp., Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385 (2020); *Solá Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011).

⁴ *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 123 (2012).

⁵ *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, *supra*, pág. 883.

⁶ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 32. *Énfasis suplido*.

por falta de jurisdicción dado que se presentó fuera del término provisto en la legislación. Veamos.

En el caso de autos, la Sentencia objeto de controversia fue emitida por el TPI el **13 de marzo de 2023**. Conforme a la Regla 32, *supra*, la Peticionaria debía presentar su recurso dentro de treinta días desde el archivo en autos de copia de notificación de la Sentencia en cuestión, es decir, en o antes del **12 de abril de 2023**. Sin embargo, la Peticionaria presentó el recurso el **10 septiembre de 2024**.

Ante un escenario como el de autos, en el que el recurso de *Certiorari* fue presentado tardíamente, el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción para atender el asunto.

-IV-

De conformidad con los fundamentos antes expuestos, se **desestima** el recurso por falta de jurisdicción.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones