

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

LIME RESIDENTIAL,
LTD.

Apelada

v.

JAIME L. ADAMS
GONZÁLEZ T/C/C
JAIME LIS ADAMS
GONZÁLEZ, NORMA
COTTI CRUZ T/C/C
NORMA SENIA COTTI
CRUZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIAS
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN202200222

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.
F CD2009-1893 (407)

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de agosto de 2022.

Comparece ante este foro la Sra. Norma Cotti Cruz (señora Cotti o "la apelante") y solicita que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, el 25 de marzo de 2013, la cual fue notificada **el 3 de diciembre de 2021**. Mediante esta, el foro primario dictó sentencia sumaria y determinó que Lime Residential, LTD (Lime Residential) es la parte que tiene derecho a ejecutar cierto pagaré, el cual, al presente, acredita una deuda personal que no está garantizada por una hipoteca.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **REVOCAMOS** la notificación emitida por el foro primario el 3 de diciembre de 2021, respecto a la *Sentencia* apelada.

I.

El 11 de septiembre de 2009, Lime Residential presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, en contra del Sr. Jaime L. Adams González (señor Adams), su esposa, la Sra. Norma Cotti Cruz (señora Cotti) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, "los demandados"). Es importante destacar que el señor Adams posteriormente falleció y fue sustituido por su sucesión, cuyos miembros más tarde fueron emplazados mediante edicto. Posteriormente, la demanda fue enmendada a esos efectos.

En virtud de la *Demanda* instada, First Bank alegó que los demandados incumplieron su obligación de pago respecto a un préstamo hipotecario concedido el 20 de agosto de 2004. Como remedio, reclamó el pago de **\$98,697.32**, por concepto del principal adeudado, más el interés legal aplicable, costas, gastos y honorarios de abogado.

Es importante destacar que, el 28 de febrero de 2011, RNPM, LLC. (RNPM), se subrogó en la posición de First Bank, en virtud de una cesión de crédito litigioso. Por su parte, First Bank solicitó la sustitución de la parte demandante por RNPM, lo cual fue autorizado por el foro primario. Sin embargo, el 12 de mayo de 2011, First Bank recuperó el crédito litigioso, sin que se volviese a llevar a cabo una sustitución de parte.

Tras un trámite procesal extenso, el 25 de marzo de 2013, el foro primario emitió una *Sentencia*, la cual fue notificada el **5 de abril de 2013**.¹ En virtud del aludido dictamen, el foro primario declaró *con lugar* una moción

¹ *Sentencia*, págs. 563-576 del apéndice del recurso.

de sentencia sumaria instada el 28 de septiembre de 2012 por First Bank y, por consiguiente, la causa de acción por cobro de dinero. Sin embargo, el foro primario aclaró en el referido dictamen que no procedía la acción de ejecución de hipoteca, debido a que esta aún no había sido inscrita en el Registro de la Propiedad.

Es importante destacar que, poco después de emitida y notificada la referida *Sentencia*, First Bank volvió a ceder el crédito, en esta ocasión a DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ). Finalmente, el 10 de marzo de 2015, este fue adquirido por Lime Residential. **En ninguna de estas dos ocasiones llegó a concretarse una sustitución de parte.**

Con el propósito de pasar juicio sobre la sustitución de parte, el 25 de enero de 2016, el foro primario llevó a cabo una vista evidenciaria en la que se presentó el original del pagaré y se sustituyó por su copia. Como resultado, el foro primario emitió una *Sentencia Nunc Pro Tunc*, que fue notificada el 23 de febrero de 2016. Ello, a los únicos efectos de sustituir a la parte demandante por Lime Residential, como la única parte con derecho a ejecutar la *Sentencia* originalmente notificada el 5 de abril de 2013. Mediante esta, el foro primario determinó, además, que First Bank había cedido el crédito objeto de la causa de acción de epígrafe a DLJ, quien luego lo cedió a Lime Residential.

Insatisfecha, la señora Cotti instó una solicitud oportuna de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales. Por su parte, el 15 de abril de 2016, Lime Residential solicitó la ejecución de la sentencia. Ello, fue objetado por la señora Cotti y denegado por el foro primario, que, además, le ordenó a

Lime Residential presentar su oposición a la solicitud de determinaciones adicionales instada por la señora Cotti. Así, en cumplimiento con dicha orden, el 18 de mayo de 2016, Lime Residential presentó el correspondiente escrito en oposición. Por su parte, el foro primario denegó la solicitud de determinaciones adicionales, mediante una *Resolución* que fue notificada el 14 de diciembre de 2016.

Aún inconforme, el 13 de enero de 2017, la señora Cotti presentó un recurso de apelación ante este Tribunal de Apelaciones.² Dicho recurso fue acogido por el foro apelativo intermedio como uno de *certiorari*, tras razonar que se trataba de una enmienda *Nunc Pro Tunc* emitida en etapa de ejecución de *Sentencia*. Con el beneficio del alegato en oposición instado por Lime Residential, uno de nuestros paneles hermanos emitió una *Sentencia* el 26 de abril de 2019, la cual fue notificada el 29 de abril de 2019.³ En virtud de esta, este foro apelativo intermedio expidió el recurso, para confirmar en los méritos la sentencia sumaria en cuestión.

Aún inconforme, el 14 de mayo de 2019, la señora Cotti presentó una *Moción de Reconsideración*,⁴ a la cual Lime Residential se opuso oportunamente.⁵ Tras evaluar dicha solicitud, el Tribunal de Apelaciones la declaró *No Ha Lugar*, mediante una *Resolución* que fue notificada el 17 de mayo de 2019.⁶

Es importante reseñar que, con posterioridad, la señora Cotti presentó un recurso de apelación ante el

² Véase, Apelación número KLAN201700068, págs. 1-142 del apéndice del recurso.

³ *Sentencia*, págs. 340-354 del apéndice del recurso.

⁴ *Moción de Reconsideración*, págs. 355-361 del apéndice del recurso.

⁵ *Oposición a Moción de Reconsideración*, págs. 362-369 del apéndice del recurso.

⁶ *Resolución*, págs. 370-372 del apéndice del recurso.

Tribunal Supremo, que lo acogió como uno de *certiorari*. Sin embargo, posteriormente el Alto Foro denegó el referido auto discrecional, lo cual fue objeto de dos mociones de reconsideración que también fueron denegadas por dicho foro. Finalmente, el Tribunal Supremo emitió la notificación del mandato con fecha de 3 de febrero de 2020.

Como resultado del referido trámite, el caso fue devuelto a la consideración del foro primario, para que continuase el proceso de ejecución de sentencia. Sin embargo, Lime Residential solicitó que la *Sentencia Nunc Pro Tunc* fuese notificada nuevamente, debido a que el edicto de publicación no había sido expedido y a que la sucesión del señor Adams estaba en rebeldía y no había sido notificada, así como tampoco el codemandado Secretario de Hacienda. De este modo, **el 3 de diciembre de 2021**, el foro primario ordenó la expedición de la notificación por edictos, **respecto a la Sentencia emitida el 25 de marzo de 2013**.

Insatisfecha, el 23 de diciembre de 2021, la señora Cotti solicitó la reconsideración del dictamen, así como enmiendas y determinaciones adicionales de hechos y de derecho.⁷ Por su parte, el 7 de febrero de 2022, Lime Residential se opuso a la solicitud de reconsideración instada por la señora Cotti. Evaluadas ambas posturas, el foro primario denegó dichas solicitudes, mediante una *Resolución*, que fue notificada el 24 de febrero de 2022.

Aún inconforme, el 28 de marzo de 2022, la señora Cotti presentó la *Apelación* de epígrafe. Mediante esta,

⁷ *Moción de Reconsideración* [...], págs. 599-660 del apéndice del recurso.

la apelante sostuvo que el foro primario cometió los siguientes errores:

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al resolver, sin requerir o determinar justa causa, que puede válidamente notificarse ahora una sentencia dictada hace más de ocho años, en circunstancias en que la demandante sabía en todo momento que existía un error fatal en la notificación, pero a pesar de ello continuó insistiendo ante todos los foros disponibles que la referida sentencia era final y firme para intentar ejecutar.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al emitir sentencia a favor de la demandante en circunstancias en que no se ha establecido que la deuda reclamada sea válida, líquida, vencida y exigible.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al resolver que el emplazamiento por edicto fue suficiente para adquirir jurisdicción sobre los presuntos miembros de la Sucesión del Sr. Jaime Adams, en ausencia de la interpelación por el acreedor y la orden judicial requeridos por el Artículo 959 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2787. El citado artículo, expresamente y sin ambages, impone al acreedor la obligación, a fines de cobrar de los herederos una deuda de su causante, de requerirles que acepten o repudien la herencia. Impone a su vez un deber al tribunal, de señalar un término para que estos acepten o repudien la herencia, advirtiéndoles a su vez sobre la consecuencia de que se tendrá por aceptada de no acatar dicha orden en el plazo fijado.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al dictar sentencia en rebeldía en que se concede un remedio distinto al solicitado en la demanda.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al tomar como adjudicado que el tracto de los endosos del pagaré fue debidamente establecido en circunstancias en que resulta evidente que la vista celebrada al respecto constituye un acto nulo sin efecto jurídico alguno.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al determinar que procede sustituir a Lime Residential como parte demandante en este caso y quedó debidamente evidenciado el tracto de los endosos del pagaré hasta llegar a Lime; la realidad es que la falta de tracto en los endosos impide que la demandante Lime pueda ejecutar el pagaré objeto de este caso o, cuando menos, requiere que se permita descubrimiento de prueba al respecto antes de dictar sentencia sumaria a su favor.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al determinar que no procede aquí el retracto de crédito litigioso.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al ignorar el hecho de que este caso supone exclusivamente una acción *in rem* contra cierta propiedad que no pueda razonablemente cambiarse por *caveat* judicial a un caso de cobro ordinario sin garantía hipotecaria, máxime en circunstancias en que algunos de los demandados no han comparecido y se está actuando contra ellos en rebeldía.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al dictar sentencia sumaria a favor de la parte demandante y desestimar la reconvención instada por la codemandada aquí compareciente Norma Cotti; existen tanto hechos materiales en controversia como hechos adicionales que el tribunal debió determinar de forma expresa y en atención al récord que establecen tanto que Cotti tiene una causa de acción viable contra la parte demandante, como que pueda establecer actuaciones cuestionables y dolosas de la parte demandante que inciden sobre la procedencia de la causa de acción objeto de la demanda.

Por su parte, el 12 de mayo de 2022, Lime Residential presentó un escrito que tituló *Oposición a Apelación*. Mediante este, rechazó que el foro primario cometiera los errores señalados por la apelante. En esencia, señaló que la petición de autos es un intento de la señora Cotti de evadir las consecuencias que conlleva el impago de la obligación válidamente adquirida, la cual ha incumplido.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II.

-A-

El Tribunal Supremo define el concepto de "jurisdicción" como "el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias". *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 708 (2014); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61

(1963). Las cuestiones jurisdiccionales son privilegiadas, por lo que deben ser resueltas con preferencia; más aún, cuando tenemos el deber ineludible de examinar prioritariamente nuestra jurisdicción. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

Si el tribunal carece de jurisdicción, el único curso de acción posible es así declararlo, sin necesidad de discutir los méritos del recurso en cuestión. *Íd.* De no hacerlo, la determinación sería nula, por lo que carecería de eficacia. *Morán v. Marti*, 165 DPR 356, 364 (2005), citando a *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 537 (1991).

Así, es norma reiterada que los tribunales están llamados a ser celosos guardianes de su jurisdicción. *Holdings v. Jta. Revisora, RA Holdings*, 191 DPR 228, 234 (2014); *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 994 (2012). Por ello, antes de entrar en los méritos de una controversia, es necesario que asegurarse de poseer jurisdicción para actuar, ya que los asuntos jurisdiccionales son materia privilegiada y deben ser resueltos en primer lugar. *Cruz Parrilla v. Dpto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007).

-B-

La Regla 49.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.1, provee el mecanismo adecuado para corregir errores de forma en los dictámenes judiciales. Según la referida disposición, ello debe hacerse de la siguiente manera:

Los errores de forma en las sentencias, órdenes u otras partes del expediente y los que aparezcan en éstas por inadvertencia u

omisión, podrán corregirse por el tribunal en cualquier tiempo, a su propia iniciativa, o a moción de cualquier parte, previa notificación, si ésta se ordena. Durante la tramitación de una apelación o un recurso de *certiorari*, podrán corregirse dichos errores antes de elevar el expediente al tribunal de apelación y, posteriormente, sólo podrán corregirse con el permiso del tribunal de apelación.

Es decir, ya sea a moción de parte o *motu proprio*, un tribunal "puede corregir *nunc pro tunc* errores de forma en las sentencias, órdenes, resoluciones u otras partes del expediente que aparezcan en éstos por inadvertencia u omisión".⁸ Una vez formulada dicha enmienda, esta se retrotrae a la fecha de la sentencia o resolución original. *Otero Vélez v. Schroder Muñoz*, 200 DPR 76, 91 (2018); *Vélez v. A.A.A.*, 164 DPR 772, 792 (2005).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que los errores de forma son aquellos que ocurren "por inadvertencia u omisión, o errores mecanográficos, o que no puedan considerarse que van a la sustancia de la sentencia, orden o resolución, ni que se relacionan con asuntos discrecionales". *Plan Salud Unión v. Seaboard Sur. Co.*, 182 DPR 714, 721 (2011); *S.L.G. Coriano-Correa v. K-Mart Corp.*, 154 DPR 523, 529 (2001). Entre los errores de forma más comunes se encuentran, por ejemplo, los errores en cálculos matemáticos no relacionados con la discreción del foro primario, los errores en nombres de lugares o personas, errores de fechas y errores en números o cifras. *S.L.G. Coriano-Correa v. K-Mart Corp.*, *supra*, a la pág. 530; *Banco Popular v. Tribunal Superior*, 82 DPR 242 (1961).

⁸ José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Publicaciones J.T.S., San Juan, 2000, pág. 781.

Es importante destacar que no procede una enmienda *nunc pro tunc* cuando se trata de un error de derecho o de una enmienda que afecte los derechos sustantivos de las partes. *Otero Vélez v. Schroder Muñoz, supra; Security Ins. Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 191, 205 (1973). Es decir, que la cuestión a ser enmendada no debe conllevar la alteración de un derecho sustantivo, sino la corrección de una mera inadvertencia. *Otero Vélez v. Schroder Muñoz, supra.*

Así, la utilización del referido mecanismo no procede, por ejemplo, cuando lo que se pretende con la enmienda es convalidar un trámite incompleto para adquirir jurisdicción sobre alguna parte. Véase, *Reyes v. Oriental Federal Savings Bank*, 133 DPR 15 (1993). En casos en que ha transcurrido en exceso algún término dispuesto para apelar o solicitar revisión, lo fundamental es que no se menoscaben los derechos adquiridos por cada litigante. En ese sentido, es importante recordar que dicho término aplica igualmente, tanto al juzgador de hechos como a las partes. *Vélez v. A.A.A., supra.*

Cabe señalar que, aun si la enmienda fuese sustancial, y se hace cuando el dictamen aún no es final y firme, dicho proceder es inherente al poder del tribunal. *Dumont v. Inmobiliaria Estado, Inc.*, 113 DPR 406, 413 (1982). Por el contrario, si el efecto de la enmienda altera sustancialmente una sentencia que ya advino final y firme, se trata de un dictamen nulo e inexistente, por haberse dictado sin jurisdicción. *García López v. Méndez García*, 102 DPR 383, 393 (1974).

III.

Mediante el primer señalamiento de error formulado, la señora Cotti adujo que el foro primario erró al resolver -sin requerir o determinar justa causa- que puede válidamente notificarse una sentencia dictada hace más de ocho años, en circunstancias en que Lime Residential conocía que existía un error fatal en la notificación, pero que, a pesar de ello, insistió ante todos los foros que la referida sentencia era final y firme, para fines de solicitar su ejecución. Tiene razón.

En primer lugar, como discutiéramos en la exposición del derecho aplicable, las enmiendas *nunc pro tunc* a sentencias y resoluciones judiciales proceden únicamente para corregir errores de forma, inadvertencias, omisiones o errores mecanográficos que no sean sustanciales. Ello, con el efecto de que estas enmiendas automáticamente se retrotraigan a la fecha del dictamen emitido originalmente. Otro aspecto que es necesario destacar de este tipo de enmienda, y que también destacáramos en la exposición del derecho aplicable, es el hecho de que el tribunal carece de jurisdicción para efectuarlas, una vez el dictamen en cuestión haya advenido final y firme.

En el caso de autos, la *Sentencia* originalmente dictada fue notificada el **5 de abril de 2013**. De esta ninguna de las partes litigantes solicitó reconsideración o determinaciones adicionales, ni tampoco acudió ante el Tribunal de Apelaciones, por lo que advino final y firme en el 2013. Así las cosas, no fue hasta el 2016 que el foro primario emitió una *Sentencia Nunc Pro Tunc*, que notificó el 23 de febrero

de 2016. Ello, a los únicos efectos de hacer constar la sustitución de parte demandante, para que reflejara a Lime Residential, como la única parte con derecho a ejecutar la *Sentencia* notificada el 5 de abril de 2013.

En fin, sin necesidad de atender al hecho de si la enmienda *nunc pro tunc* constituye o no el mecanismo apropiado para reflejar un cambio de parte demandante en virtud de una cesión de crédito,⁹ lo cierto es que, **en el 2016**, el foro primario enmendó y notificó una *Sentencia* que **gozaba de finalidad desde el 2013**. Consecuentemente, en virtud de la presentación del recurso de epígrafe, nos resulta forzoso concluir que la notificación llevada a cabo por el foro primario **el 3 de diciembre de 2021** a solicitud de Lime Residential, carece de eficacia, por tratarse de una actuación judicial llevada a cabo sin jurisdicción. En virtud de lo anterior, procede dejar sin efecto la referida notificación.

De este modo, y debido a que el primer señalamiento de error formulado, en efecto, se cometió, y al tratarse de un dictamen final y firme **desde el 2013**, actualmente estamos impedidos de expresarnos sobre los méritos de la referida *Sentencia*. En consecuencia, procede devolver el caso ante la consideración del foro primario, para la continuación de los trámites pertinentes al proceso de ejecución de *Sentencia*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **REVOCA** la notificación emitida por el foro primario el 3 de diciembre de 2021, respecto a la *Sentencia* apelada. Por

⁹ Véase, Regla 22.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 22.3, sobre "Sustitución de partes; cesión de interés".

tratarse de un dictamen final y firme que, en la actualidad, nos vemos impedidos de revisar, la referida *Sentencia* permanece en pleno vigor. De este modo, se devuelve el caso ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, para la continuación de los procesos post sentencia en etapa de ejecución, de forma cónsona con los pronunciamientos consignados en esta *Sentencia*.

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