

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

FEDERAL NATIONAL  
MORTGAGE  
ASSOCIATION T.C.C.  
FANNIE MAE

Apelado

v.

CARMEN PAULA  
SANTIAGO RAMOS

Apelante

KLCE202300410

*CERTIORARI*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Ponce

Civil Núm.:  
PO2022CV00422

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

### RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2023.

Comparece ante nos la señora Carmen Paula Santiago Santos (“Sra. Santiago Santos” o “Peticionaria”), mediante *Solicitud de Certiorari* presentada el 14 de abril de 2023. Nos solicita que revoquemos una *Resolución* emitida el 14 de marzo de 2023, notificada al próximo día, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (“foro primario” o “foro *a quo*”). Por virtud de la misma, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* la solicitud de paralización de subasta y relevo de sentencia presentada por la Peticionaria.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **DESESTIMAMOS** la presente causa de acción, por falta de jurisdicción.

#### I.

Surge del expediente de autos, el 25 de febrero de 2022, Oriental Bank (“Oriental”), como agente de servicio y/o administrador del préstamo hipotecario,<sup>1</sup> incoó una *Demanda* sobre

---

<sup>1</sup> En la *Demanda*, Oriental señaló que Federal National Mortgage Association, también conocido como Fannie Mae (en adelante “Fannie Mae”), era el dueño del pagaré.

cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la Sra. Santiago Santos.<sup>2</sup> En síntesis, alegó que la Sra. Santiago Santos suscribió un pagaré hipotecario a favor de Scotiabank de Puerto Rico. Como garantía de dicho préstamo, la Peticionaria otorgó la Escritura Número 32, el 25 de marzo de 2019, ante el notario Manuel A. Frau Catusus, mediante la cual constituyó una hipoteca sobre un inmueble ubicado en el pueblo de Peñuelas. Arguyó Oriental que la Peticionaria incumplió con los pagos acordados en el pagaré, adeudando una suma de \$46,843.25 de principal, \$4,811.10 de intereses y una suma adicional de \$4,800.00 en concepto de honorarios de abogado. Por tales razones, solicitó que se ordenara a la Sra. Santiago Santos a sufragar las sumas adeudadas o se ordenara la ejecución del inmueble mediante venta judicial.

Transcurridos varios trámites procesales, el 27 de mayo de 2022, Oriental presentó *Moción Solicitando que se Dicte Sentencia en Rebeldía Sin Vista*.<sup>3</sup> Mediante esta, arguyó que la Peticionaria fue emplazada el 24 de marzo de 2022, y que no había comparecido al pleito. Sostuvo que, debido a la incomparecencia de la Peticionaria, procedía que se le anotara la rebeldía y se dictara sentencia sin necesidad de la celebración de una vista.

El 28 de junio de 2022, notificada el 30 del mismo mes y año, el foro primario dictó *Sentencia*, en la que le anotó la rebeldía a la Peticionaria y la condenó al pago de las sumas adeudadas a Oriental. Además, ordenó que la Peticionaria pagara una suma de \$505.40 en concepto de cargos por mora, más una cuantía de \$4,800.00 de honorarios de abogado.

Posteriormente, el 23 de agosto de 2022, Oriental presentó un escrito intitulado *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia y en*

---

<sup>2</sup> Apéndice *certiorari*, págs. 1-14.

<sup>3</sup> *Íd.*, págs. 15-76.

*Sustitución de Parte Demandante.*<sup>4</sup> Por virtud de esta, señaló que la Peticionaria no había satisfecho el importe de la deuda, por lo que procedía la ejecución de la hipoteca sobre inmueble. Por tal razón, solicitó que se expidiera la Orden y el Mandamiento al señor Alguacil para disponer la ejecución de dicha sentencia mediante la venta en subasta pública del bien inmueble hipotecado. Además, solicitó que se permitiera la sustitución de Oriental por Fannie Mae, por ser este último el tenedor de buena fe del pagaré. Dicha solicitud de sustitución fue declarada *Ha Lugar* mediante *Resolución* emitida el 7 de octubre de 2022, notificada el 14 del mismo mes y año.<sup>5</sup>

Así las cosas, el 8 de febrero de 2023, la Sra. Santiago Santos presentó un escrito intitulado *Moción Urgente: Moción de Paralización de Subasta y Relevo de Sentencia por Nulidad.*<sup>6</sup> En esta, esgrimió que la *Sentencia* emitida el 28 de junio de 2022 no le fue notificada ya que la misma fue devuelta por el correo postal. Expresó que la aludida *Sentencia* era nula, toda vez que el foro primario no le solicitó al verdadero demandante, Fannie Mae, una fianza de no residente desde el inicio de la reclamación. Añadió que Oriental no tenía legitimación para presentar la demanda, puesto que no había demostrado estar autorizado por Fannie Mae para dicha acción. Por todo lo anterior, solicitó que se decretara la nulidad de la *Sentencia* y se paralizara la subasta.

En respuesta, el 16 de febrero de 2023, Fannie Mae presentó su *Oposición a Moción Solicitando Paralización de Subasta y Relevo de Sentencia.*<sup>7</sup> Mediante esta, alegó que la *Sentencia* era válida, puesto que fue notificada a dos direcciones diferentes de la Peticionaria y solo una fue devuelta. Indicó que Fannie Mae no tenía que emitir una fianza de no residente puesto que durante todo el

---

<sup>4</sup> *Íd.*, págs. 84-100.

<sup>5</sup> *Íd.*, pág. 102.

<sup>6</sup> *Íd.*, págs. 104-109.

<sup>7</sup> *Íd.*, pág. 102.

litigio Oriental compareció como parte demandante. Destacó, además, que era el poseedor del pagaré en controversia, por lo que estaba legitimado para presentar la demanda de epígrafe, en representación de Fannie Mae.

Luego de la presentación de varias mociones, el 14 de febrero de 2023, notificada el 23 del mismo mes y año, el foro *a quo* emitió *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de paralización y relevo de sentencia. Posteriormente, el 14 de marzo de 2023, notificada el próximo día, el foro primario emitió la *Resolución* recurrida en la que reiteró su determinación del 14 de febrero de 2023 sobre la denegatoria de la solicitud de paralización y relevo de sentencia.

En desacuerdo con dicha determinación, el 29 de marzo de 2023, la Sra. Santiago Santos presentó *Moción de Reconsideración por Abuso de Discreción y Fundamentos Adicionales sobre Nulidad de Sentencia*. **Antes de que el foro primario resolviera la solicitud de reconsideración**, el 14 de abril de 2023, la Peticionaria compareció ante esta Curia mediante *Solicitud de Certiorari* en la que le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Abusó en su discreción el foro *a quo* al no analizar detenidamente el proyecto de sentencia de la parte demandante y limitarse a firmarlo cuando tiene claras contradicciones en la prueba y las alegaciones.

Erró el foro *a quo* al no relevar de la Sentencia por la nulidad, cuando la parte demandante no tenía legitimación activa.

Erró el foro *a quo* y abusó de su discreción al no decretar la nulidad de sentencia por incumplimiento del tribunal con la imposición mandatoria y no discrecional de la imposición de fianza de no residente en la etapa inicial del caso conforme a Lime Properties.

En aras de lograr el más justo y eficiente despacho en este caso, y proveer el más amplio acceso al tribunal, de conformidad con la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5), prescindimos de la comparecencia de la parte Recurrida.

## II.

### A. Jurisdicción

Como cuestión de umbral, antes de considerar los méritos de un recurso, a este Tribunal le corresponde determinar si posee jurisdicción para atender el recurso ante su consideración. *SLG Solá-Moreno et al v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). “[L]a jurisdicción es la autoridad con la que cuenta el tribunal para considerar y decidir los casos y controversias que tiene ante sí”. *Miranda Correa v. Departamento de Desarrollo Económico et als.*, 211 DPR \_\_\_ (2023), 2023 TSPR 40, resuelto el 3 de abril de 2023, citando a *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, 210 DPR \_\_ (2022), 2022 TSPR 104, resuelto el 15 de agosto de 2022. “Es norma reiterada que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y el foro judicial *no* tiene discreción para asumir jurisdicción allí donde no la hay”. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 101 (2020); *García Ramis v. Serrallés*, 171 DPR 250, 254 (2007). Esto nos impone el deber de examinar la jurisdicción antes de expresarnos.

Cuando los tribunales carecen de jurisdicción deberán así declararlo y desestimar el recurso. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855-856 (2009). Sobre ello, nuestra máxima Curia ha expresado lo siguiente:

Reiteradamente hemos expresado que la ausencia de jurisdicción sobre la materia da lugar a las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, *supra*, págs. 101-102 (Comillas y citas omitidas). Véase, además, *SLG Solá-Moreno et al. v. Bengoa Becerra*, *supra*, pág. 682.

Como corolario de ello, la Regla 83(C) del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(C), nos faculta, a iniciativa

propia, a desestimar un recurso por falta de jurisdicción. “Una apelación o un recurso prematuro, al igual que uno tardío, sencillamente adolece del **grave e insubsanable** defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre”. *Juliá et al v. Epifanio Vidal, SE*, 153 DPR 357, 366 (2001).

### **B. Moción de Reconsideración**

Como es sabido, el inciso (e) (2) de la Regla 52.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.2, dispone que el término para acudir ante el Tribunal de Apelaciones quedará interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración, **resuelta de manera definitiva** por el foro primario, sujeto a lo dispuesto a la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 47.

En lo pertinente, la Regla 47 de Procedimiento Civil, *supra*, establece lo siguiente:

La parte adversamente afectada por una orden o resolución del Tribunal de Primera Instancia podrá presentar, dentro del término de cumplimiento estricto de quince (15) días desde la fecha de la notificación de la orden o resolución, una moción de reconsideración de la orden o resolución.

La parte adversamente afectada por una sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá presentar, dentro del término jurisdiccional de quince (15) días desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, 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.** [...]. (Énfasis nuestro).

En términos generales, una moción de reconsideración permite que la parte afectada por un dictamen judicial pueda solicitar al tribunal que considere nuevamente su decisión, antes de

recurrir al Tribunal de Apelaciones. *Morales y otros v. The Sheraton Corp.*, 191 DPR 1, 7 (2014). Según el criterio del tratadista Cuevas Segarra, el objetivo de esta moción es darle la oportunidad al tribunal que dictó la sentencia cuya reconsideración se solicita para que pueda enmendar o corregir los errores que hubiese incurrido al dictar la misma. Por ello, los tribunales de instancia tienen la facultad de enmendar o dejar sin efecto algún dictamen emitido, mediante la oportuna presentación de una moción de reconsideración. J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Estados Unidos, Pubs. JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1373.

Nuestro foro de mayor jerarquía ha manifestado que, *una vez presentada la moción de reconsideración **de manera oportuna**, 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. Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz*, 192 DPR 989, 1000 (2015). (Énfasis nuestro). Es decir, la mera presentación oportuna paraliza automáticamente el término concedido en ley para acudir ante un tribunal de mayor jerarquía que comenzará a transcurrir una vez se resuelva definitivamente la solicitud de reconsideración. *Morales y otros v. The Sheraton Corp.*, *supra*.

### III.

Antes de entrar en los méritos de los reclamos presentados por la parte aquí Peticionaria, este foro tiene el deber ineludible de auscultar si ostenta jurisdicción sobre el caso ante su consideración. *SLG Solá-Moreno et al v. Bengoa Becerra*, *supra*. Efectuado tal ejercicio, notamos que esta Curia carece de jurisdicción para atender el presente caso, por tal razón, nos tenemos otra alternativa que desestimarlos.

En el caso de autos, la Peticionaria nos solicita que revoquemos *Resolución* emitida el 14 de febrero de 2023, notificada el 23 del mismo mes y año. Inconforme con la determinación del foro primario, el 29 de marzo de 2023, la Sra. Santiago Santos presentó *Moción de Reconsideración por Abuso de Discreción y Fundamentos Adicionales sobre Nulidad de Sentencia*. Como puede observarse, el término para recurrir de dicha *Resolución* fue interrumpido por la oportuna presentación de la aludida moción de reconsideración. No obstante, la Peticionaria acudió ante esta Curia el 14 de abril de 2023 mediante *Solicitud de Certiorari*, sin que el foro primario resolviera la solicitud de reconsideración sometida.

Según expusimos, la Regla 47 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que “[u]na 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.**” En el caso de autos, el término para acudir ante este foro no ha empezado a cursar, puesto que el foro primario no ha resuelto de manera definitiva la solicitud de reconsideración presentada por la parte Peticionaria. A tenor con lo anterior, el recurso de la Peticionaria es prematuro y carecemos de jurisdicción para atenderlo.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **desestimamos** el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

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