

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

B.J.N. CONSTRUCTION INC.

Apelante

v.

SERENA DEVELOPMENT CORP.;
WESTERN BANK, ahora BANCO
POPULAR DE PUERTO RICO

Apelados

KLAN201500270

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.:
K CD2011-0670

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de mayo de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, B.J.N. Development, Inc. (BJN o apelante), y solicita que revoquemos la sentencia emitida el 17 de septiembre de 2014, notificada el 23 del mismo mes, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI desestimó todas las causas de acción contra el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), e impuso al apelante el pago de costas y gastos.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

I.

El 23 de marzo de 2011 BJN presentó una demanda¹ sobre cobro de dinero contra Serena Development Corp. (Serena) y el extinto Westernbank de Puerto Rico (Westernbank), ahora BPPR. Alegó que el 21 de marzo de 2007 contrató con Serena, desarrolladora, para construir 183 unidades de viviendas en el Proyecto Aventura a un precio alzado de \$18,955,650.00. Arguyó, que a dicho acuerdo se unió Westernbank el

¹ El 3 de junio de 2011 se presentó "Demanda Enmendada".

1 de octubre de 2008 al comprometerse a saldar el monto que Serena adeudaba a BJN. Sin embargo, adujo que ni Serena o el Westernbank le pagaron lo adeudado por lo que el BPPR debe responder. A causa de ello, solicitó al TPI ordenar a los demandados el pago de \$924,600.49 más los intereses que se acumulen a razón de \$132.82 por día hasta su pago total.²

El BPPR contestó la demanda el 6 de diciembre de 2011. Entre sus defensas afirmativas, el BPPR se reservó el derecho de levantar aquellas defensas que tendría disponible bajo el ordenamiento federal por haber adquirido el Westernbank.³ Así las cosas, el 30 de agosto de 2012 el BPPR presentó "Moción de Sentencia Sumaria".⁴ Arguyó que al amparo de la doctrina esbozada en D'oench, Duhme & Co., Inc. v. FDIC, 315 US 447 (1942) y el estatuto 12 U.S.C. sec. 1823(e), el *Federal Deposit Insurance Corporation* (FDIC), ni el BPPR responden por acuerdos relacionados con activos o pasivos de una institución fracasada que no haya cumplido con los siguientes requisitos:

1. El acuerdo entre el banco y el demandante fue reducido a escrito;
2. El acuerdo fue realizado entre el demandante y el banco;
3. El acuerdo fue aprobado por la Junta de Directores del banco y/o su Comité de Crédito; y
4. El acuerdo forma parte de los records del banco.

Adujeron, además, que como ninguno de los requisitos se dio, corresponde únicamente a Serena responder por el cobro de dinero. Solicitaron la desestimación de la demanda en cuanto al BPPR.

Mediante moción, BJN le solicitó al BPPR copia de la misiva del FDIC en la cual autorizó al banco usar la doctrina de D'oench, Duhme & Co., Inc. v. FDIC, *supra*, como defensa. En cumplimiento con tal solicitud, el 31 de mayo de 2013 el BPPR presentó "Dúplica a Réplica a Oposición

² Apéndice, pág. 58.

³ Apéndice, págs. 75-87.

⁴ Apéndice, págs. 92-115.

a Moción sobre Descubrimiento de Prueba” en la cual acompañó el correo electrónico que así lo autorizó.⁵

Ahora bien, el 10 de junio de 2013 BJNI presentó “Moción de Sentencia Sumaria”.⁶ Arguyó que conforme a la declaración jurada presentada por el Lcdo. Mario Ramírez⁷, anterior Vicepresidente de Construcción del Westernbank, y sus declaraciones en la deposición tomada el 25 de febrero de 2013 para el caso BJN Construction v. Estancias del Bosque Development Corp., KCD2011-0669, se estableció que el Westernbank, ahora BPPR, se comprometió en acuerdo alzado el 1 de octubre de 2008 a pagar las certificaciones de trabajos hechos por ellos al Proyecto Aventura. Por ende, planteó que no existe duda de la responsabilidad del BPPR para con la deuda a BJNI.

Luego de múltiples trámites procesales, el 2 de mayo de 2014 el BPPR presentó “Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción”. Alegó falta de jurisdicción sobre la materia debido a la obligatoriedad del procedimiento administrativo de la *Financial Institution Reform, Recovery and Enforcement Act* de 1989 (FIRREA). Arguyó que la FIRREA en su sec. 1821(d)(13)(D), condiciona la jurisdicción de los tribunales de instancia a que las reclamaciones en contra de una institución bancaria fracasada, intervenidas por el FDIC, se hubieran presentado ante el cauce administrativo que se dispone en 12 U.S.C. sec. 1821(d)(3) y 1821(d)(5). BJNI se opuso a dicha moción y el TPI celebró una vista argumentativa el 5 de mayo de 2014.

El 17 de septiembre de 2014 el TPI dictó sentencia mediante la cual desestimó la causa de acción de BJNI por falta de jurisdicción sobre la materia. Esto, bajo el fundamento de que no agotó los remedios administrativos del FDIC. En adición, determinó que procedía la solicitud de sentencia sumaria del BPPR toda vez que aplicaba la doctrina del caso D’oench, Duhme & Co., Inc. v. FDIC, *supra*. Concluyó que los

⁵ Apéndice, pág. 376

⁶ Apéndice, págs. 381-392.

⁷ El Lcdo. Mario Ramírez fue el Vicepresidente de Construcción de Westernbank del 7 de enero de 2007 al 30 de abril de 2010. Apéndice, pág. 404.

alegados acuerdos entre el Westernbank y BJN no fueron consentidos por ningún representante autorizado de Westernbank. Simplemente se trató de una carta la cual no cumplió con los requisitos del caso antes esbozado.

Inconforme, el 7 de octubre de 2014 BJN presentó "Moción de Reconsideración" a la cual el BPPR se opuso. El TPI declaró No Ha Lugar la reconsideración el 29 de enero de 2015, notificada el 30 de enero de 2015.

No conteste con la determinación, BJN acude ante nos en recurso de apelación y señala:

Erró el TPI al no permitir la enmienda a la demanda.

Erró el TPI al declararse sin jurisdicción sobre la materia ya que BPPR es ahora dueño del Proyecto Serena.

Erró el TPI al entrar a decidir en los méritos la moción de sentencia sumaria presentada por BPPR tras declararse sin jurisdicción sobre la materia.

Por su parte, el BPPR compareció ante nos el 1 de abril de 2015 mediante "Alegato en Oposición a Apelación". Con el beneficio de ambas comparecencias, procedemos a resolver.

II.

-A-

Por mandato del FIRREA, se le confirió al FDIC autoridad para actuar como síndico ("receiver") de instituciones bancarias insolventes ("failed institutions"). 12 U.S.C. sec. 1819(a). A estos fines, la sección 1821(d)(2) de FIRREA establece los poderes generales concedidos al FDIC para actuar en su capacidad de síndico. Esta disposición establece que al actuar como síndico, el FDIC se convierte en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos, entre otros, de la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(A). Esta corporación también tiene la potestad de administrar los activos de la institución asegurada, de exigir el cobro de las deudas contraídas a favor de la institución fallida y conservar los activos y propiedades de tal organismo. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(B).

Asimismo, el FDIC tiene la potestad de transferir a otro organismo los activos y derechos adquiridos originalmente por la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(G). La FIRREA autorizó al FDIC a suscribir “purchase and assumption transactions” con otras instituciones bancarias para que estas adquieran activos y asuman las deudas y obligaciones del banco insolvente. 12 U.S.C. sec. 1823 (b)(E)(iii). La suscripción de estos contratos se hace generalmente mediante la transferencia de carteras de activos por un precio alzado, con el fin de acelerar la liquidación de la institución fallida y restablecer la confianza pública en la actividad bancaria.

Ahora bien, la FIRREA excluye de la jurisdicción de las cortes cualquier reclamación o acción para el pago de, o un dictamen que persiga una determinación de derechos con respecto a, los activos de cualquier entidad insolvente a la cual se le haya nombrado un síndico, o cualquier reclamación relacionada con cualquier acto u omisión de la institución insolvente o de la corporación que actúa como síndico de la misma. El texto original del estatuto, en lo pertinente al recurso ante nosotros, lee como sigue:

(D) Limitation on judicial review.

Except as otherwise provided in this subsection, **no court shall have jurisdiction over—**

(i) any claim or action for payment from, or any action seeking a determination of rights with respect to, the assets of any depository institution for which the Corporation has been appointed receiver, including assets which the Corporation may acquire from itself as such receiver; or

(ii) any claim relating to any act or omission of such institution or the Corporation as receiver. (Énfasis nuestro). 12 U.S.C. sec. 1821(d)(13)(D).

Por consiguiente, la parte que interesa iniciar o seguir con una reclamación judicial contra el banco insolvente deberá presentar su reclamación ante el FDIC dentro del término establecido y notificado en los periódicos. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(3)(B). El mismo no será menor de 90 días desde la primera publicación de la notificación. Id. De no agota

dicho trámite administrativo, los tribunales no tendrán jurisdicción para considerar las reclamaciones. Esto es así para todas aquellas reclamaciones que podrían incoarse para obtener algún pago, indemnización o declaración de derechos sobre los activos de la institución insolvente.

-B-

La jurisdicción es el poder o autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir controversias. Shell Chemical v. Srio. Hacienda, 187 D.P.R. 109, 122 (2012). La jurisdicción no se presume. Tampoco es susceptible de ser subsanada por ningún tribunal, ni pueden las partes conferírsela cuando no la tienen. Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage, 182 D.P.R. 86 (2011); Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co., 155 D.P.R. 309, 332 (2001). Los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay, por lo que “cuando un tribunal dicta una sentencia sin tener **jurisdicción sobre las partes o la materia**, su decreto es uno jurídicamente inexistente o *ultra vires*”. (Énfasis Nuestro). Maldonado v. Junta, 171 D.P.R. 46, 55 (2007); Empress Hotel, Inc. v. Acosta, 150 D.P.R. 208, 212 (2000).

Las cuestiones relativas a la jurisdicción por ser privilegiadas deben resolverse con preferencia, incluso cuando ninguna de las partes lo solicite. Shell Chemical v. Srio. Hacienda, *supra*; Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb., 183 D.P.R. 1 (2011); Aquadilla Paint Center, Inc. v. Esso Standard Oil, Inc., 183 D.P.R. 901 (2011); SLG Szendrey Ramos v. F. Castillo, 169 D.P.R. 873, 882 (2007). **La falta de jurisdicción es una defensa que no se renuncia y se puede levantar en cualquier etapa de los procedimientos.** Shell Chemical v. Srio. Hacienda, *supra*. Es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada la jurisdicción, examinar y evaluar con rigurosidad el señalamiento, pues este incide directamente sobre el poder para adjudicar una controversia. *Id.*, pág. 123.

III.

En el caso ante nuestra consideración, es necesario que examinemos, en primer lugar, si erró el Tribunal de Primera Instancia al declararse sin jurisdicción sobre la materia y desestimar todas las causas de acción contra el BPPR. A estos fines, plantea BJN que al BPPR adquirir los terrenos de Serena donde ubica el Proyecto Aventura el 30 de noviembre de 2012, mediante pública subasta, debe responder por la deuda bajo la doctrina de enriquecimiento injusto establecida en El Toro Electric Corp. v. Zayas, 106 D.P.R. 98 (1977). No le asiste la razón.

En primer lugar, del propio escrito de apelación, BJN reconoce que la doctrina de enriquecimiento injusto del caso antes citado solo aplica en aquellas situaciones donde el banco, "al momento en que los servicios fueron prestados por el subcontratista, se había convertido en dueño de la obra".⁸ A estos fines, dispone el Tribunal Supremo en El Toro Electric Corp. v. Zayas, *supra*, pág. 102:

Resultando que la disposición de ley [--Art. 1489 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4130--] que nos ocupa es excepcional y taxativamente de índole limitativa, pues sólo reconoce que la acción de los suplidores y operarios será hasta la cantidad que el dueño adeude al contratista, y no poseyendo el recurrente tal condición al momento en que los servicios fueron prestados--sino la de principal acreedor--la sentencia no puede prevalecer por este fundamento. **Tampoco puede sostenerse bajo la doctrina de enriquecimiento injusto, ya que para que tenga eficacia resulta "...necesario que la persona lesionada no tenga ninguna otra acción para obtener resarcimiento."** (Énfasis Nuestro).

Por ende, el caso estableció que el tribunal de instancia debe denegar una demanda contra un acreedor que provee financiamiento al dueño de una obra en construcción, incoada por un subcontratista que suplió mano de obra y materiales al contratista de la obra, cuando dicho demandado, al momento en que los servicios fueron prestados por el subcontratista, no era el dueño de la obra, sino el principal acreedor del dueño de la misma.

⁸ Escrito de Apelación, pág. 15.

En el presente caso, BJNI señala que el BPPR adquirió el Proyecto Aventura el 30 de noviembre de 2012 mediante pública subasta. Si la demanda se presentó el 23 de marzo de 2011, al momento que los servicios de BJNI fueron prestados en el Proyecto Aventura, BPPR no era el dueño de la obra, por ende, no viene obligado a responder por ella. Máximo, cuando BJNI tiene otra acción para obtener resarcimiento, esta es Serena que aún es demandada en el pleito.

Segundo, al igual que el foro de instancia, estamos convencidos que los apelantes estaban obligados a agotar los remedios administrativos dispuestos en FIRREA. Esto es así, ya que según consta de la sección 1821(d)(13)(D) de la mencionada ley, las reclamaciones presentadas en contra de la institución fallida para la cual el FDIC fue nombrado síndico, deben presentarse primero en el ente administrativo, de lo contrario los tribunales de instancia no tendrá jurisdicción. Para ello, los acápites del inciso (d) de la sección 1821 de FIRREA establecen los parámetros a seguir. En adición, los días 6 de mayo de 2010, 7 de junio de 2010 y 7 de julio de 2010, tanto en el periódico El Nuevo Día y El Vocero, el FDIC informó a los acreedores del Westernbank que tenían hasta el 4 de agosto de 2010 para someter por escrito, incluyendo documentación con evidencia, los reclamos contra la institución cerrada.

Dichos comunicados advierten además:

Como dispone la ley federal, si no se realiza la reclamación antes de la fecha límite, se considerará denegada por parte del síndico. La denegación será final, según expone el Código Federal de los Estados Unidos, 12 U.S.C. sección 1821(d)(5)(C). Apéndice, págs. 959-964.

Por consiguiente, al transcurrir el tiempo sin que BJNI presentara su reclamación a nivel administrativo –FDIC--, entendemos que el dictamen apelado es conforme a derecho.⁹ Especialmente, cuando BJNI conocía desde el 2 de octubre de 2008 que Serena no pagaría lo adeudado y que dependía de los pagos del Westernbank – institución cerrada--, para continuar con los trabajos comenzados en el Proyecto Aventura. El

⁹ Del expediente ante nos no surge documentación alguna que demostrase que, en efecto, B.J.N. Development, Inc., cumplió con el requisito mandatorio y jurisdiccional de someter su reclamación a nivel administrativo en el tiempo establecido.

lenguaje de la FIRREA es claro y específico al requerir que se agoten los remedios administrativos, de lo contrario el foro judicial no tendría jurisdicción. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(13)(D).

A tenor con todo lo antes esbozado, procede la desestimación de la demanda por falta de jurisdicción sobre la materia. Asimismo, ante la falta de autoridad del TPI para proseguir con la causa de acción contra BPPR, era inficioso del Tribunal *a quo* y el de este tribunal apelativo, expresarnos sobre la sentencia sumaria y los fundamentos para su concesión, ya que se carece de jurisdicción para atender los méritos de lo planteado.

IV.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la Sentencia apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones