

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

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO

Apelante

v.

ANTONIO A. REYES
RODRÍGUEZ t/c/c
ANTONIO ALFONSO
REYES RODRÍGUEZ, su
esposa VIRGINIA DE
LOURDES
VIZCARRONDO
LORENZO y la Sociedad
Legal de Bienes
Gananciales compuesta
por ambos

Apelados

KLCE201500917

Certiorari
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Caso Núm.:
K CD2014-1917 (505)

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca
por la Vía Ordinaria

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

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

Scotiabank de Puerto Rico nos solicita que expidamos el auto de *certiorari* y revoquemos la resolución emitida el 1 de junio de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que declaró no ha lugar su solicitud de desestimación por alegada falta de jurisdicción sobre la materia de la reconvención incoada en su contra por los esposos Antonio A. Reyes Rodríguez y Virginia De Lourdes Vizcarrondo,

Debido a que los esposos Reyes-Vizcarrondo hicieron aseveraciones de hechos suficientes en su reconvención para demostrar que podrían tener una plausible causa de acción contra Scotiabank, resolvemos denegar la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Examinemos los antecedentes fácticos y procesales que sostienen nuestra decisión.

I

Del expediente surge que el 12 de abril de 2012 los recurridos esposos Antonio A. Reyes Rodríguez y Virginia De Lourdes Vizcarrondo adquirieron mediante compraventa al desarrollador Tri-Stella Developers Group (Tri-Stella) el apartamento 1905 del complejo Caminos Verdes II. Para financiar esa compraventa los esposos Reyes-Vizcarrondo suscribieron un pagaré hipotecario con RG Premier Bank of Puerto Rico (RG Premier) el 12 de abril de 2010 por \$270,000, con intereses a razón del 5.50% anual. RG Premier fue el mismo banco que otorgó el financiamiento para la construcción al desarrollador de Caminos Verdes II.

El 30 de abril de 2010 el Federal Deposit Insurance Company (FDIC) adquirió a RG Premier. A su vez, Scotiabank adquirió de la FDIC algunos de los activos de RG Premier, entre los cuales se encontraba el préstamo hipotecario de los esposos Reyes-Vizcarrondo. Debido a la intervención que hizo la FDIC con RG Premier, el desarrollador Tri-Stella paralizó la construcción de todas las facilidades recreativas, áreas de buzones, recogido de basura y otras que estaban pendientes de terminación en Caminos Verdes II. Posteriormente, Tri-Stella estableció conversaciones con Scotiabank para obtener financiamiento y concluir las obras pendientes. El acuerdo entre el Tri-Stella y Scotiabank permitía al desarrollador terminar la construcción pendiente de las áreas comunes de forma distinta a lo originalmente proyectado, ya que no se construyeron las facilidades del elevador para el acceso al gimnasio, ni la oficina administrativa, ubicados en el segundo nivel, así como tampoco se construyó la piscina para niños ni el área de juegos con equipos para niños.

En mayo de 2011 se ofrecieron a la venta diecinueve unidades del proyecto Caminos Verdes II con un descuento en el precio de venta que excedía los \$50,000, al comenzar los precios de las unidades en \$195,000. Ante esa situación, los esposos Reyes-Vizcarrondo acudieron

a Scotiabank a solicitar que se les concediera un descuento de \$50,000 en el préstamo que habían otorgado con RG Premier el 12 de abril de 2010 por \$270,000. Scotiabank denegó esa solicitud.

El 25 de agosto de 2014 Scotiabank incoó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los esposos Reyes-Vizcarrondo y la sociedad legal de gananciales compuesta por ellos. A la fecha de la demanda, los recurridos adeudaban a Scotiabank \$255,267.66.

Los esposos Reyes-Vizcarrondo contestaron la demanda en la que invocaron defensas afirmativas y, a su vez, incoaron una reconvencción en la que reclamaron daños por \$2,000,000. Adujeron, entre otros hechos, que el desarrollador, con la anuencia y certificación de Scotiabank, terminó la construcción diferente a lo estipulado por la oficina de ventas del proyecto, al no construir ciertas facilidades y al ofrecer en venta diecinueve unidades con un descuento en el precio que excedía los \$50,000 al comenzar en \$195,000. Los recurridos también presentaron una demanda contra tercero en contra de Tri-Stella.

Scotiabank contestó la reconvencción en la que invocó como defensas afirmativas que no respondía por los actos alegados en la reconvencción ni por negligencia u obligación alguna de RG Premier, ni por las representaciones que hubiesen hecho los oficiales de RG Premier; que la responsabilidad le correspondía a RG Premier y no a Scotiabank; que Scotiabank no era sucesora de RG Premier; que aplicaba la doctrina de de D'Oench, Duhme & Co. (doctrina D'Oench); y que el Financial Institution Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA) prohibía esa demanda en contra de Scotiabank.

Posteriormente, Scotiabank solicitó la desestimación de la reconvencción por falta de jurisdicción sobre la materia, al alegar que aplicaba FIRREA y la doctrina D'Oench. Los esposos Reyes-Vizcarrondo se opusieron a la solicitud de desestimación al alegar que esa legislación y doctrina no aplicaban a la reclamación en contra de Scotiabank.

El Tribunal de Primera Instancia emitió una resolución el 5 de junio de 2015, mediante la cual denegó la solicitud de desestimación presentada por Scotiabank. Al así resolver, ese foro determinó que no aplicaba al caso FIRREA ni la doctrina D'Oench. Tampoco procedía la desestimación por falta de parte indispensable, al no incluir en la reconvención a la FDIC.

Inconforme con ese dictamen, Scotiabank presentó ante nos una petición de *certiorari* en la que plantea que el Tribunal de Primera Instancia cometió cuatro errores: (1) al concluir que no aplicaba FIRREA al caso y, por ende, no procedía la desestimación por falta de jurisdicción; (2) al no concluir que Scotiabank no asumió las obligaciones alegadas en la reconvención y por tal razón, el tribunal *a quo* carecía de jurisdicción para atender la reconvención presentada; (3) al concluir que no aplicaba la doctrina D'Oench al caso, por lo que no procedía la desestimación por falta de jurisdicción; y (4) al concluir que no procedía la desestimación del caso por falta de parte indispensable, al no incluirse en la reconvención al FDIC.

II

El Tribunal de Apelaciones tiene autoridad por ley para atender recursos de *certiorari* sobre la revisión de decisiones interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia. 4 L.P.R.A. sec. 24y(b). *Colón Rivera v. Wyeth Pharmaceuticals, Co.*, 184 D.P.R. 184, 193 (2012). A su vez, a tenor de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada por la Ley 177-2010, el Tribunal de Apelaciones puede acoger peticiones de *certiorari* y resolver de conformidad cuando se recurra de las siguientes actuaciones judiciales:

[...]

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de

decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1. (Sup. 2014) (Énfasis nuestro.)

Es decir, a base de lo transcrito, el Tribunal de Apelaciones puede atender una petición para la expedición de un auto de *certiorari* cuando se recurre de una resolución u orden interlocutoria que deniegue una moción de carácter dispositivo,¹ no importa la materia o la naturaleza de la cuestión en controversia.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones es compañera obligada de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, al definir y dirigir el ejercicio de nuestra discreción en la expedición de los autos de *certiorari*.

Regla 40 - Criterios para la expedición del auto de *certiorari*

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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.

4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 40.

¹ La moción dispositiva será, de ordinario, la que adjudica con finalidad un asunto interlocutorio durante el pleito, que luego no puede traerse como error en la apelación de la sentencia, o que atiende asuntos presentados para su adjudicación después que la sentencia es final y firme. Así puede derivarse del texto del último párrafo de la Regla 52.1.

En el caso de autos, tenemos jurisdicción para atender este recurso debido a que la resolución de la que se recurre tiene carácter dispositivo, al tratarse de una moción de desestimación de la reconvencción.

III

En el primer señalamiento de error, Scotiabank plantea que el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que no aplicaba al caso de autos el Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989 (FIRREA). Como segundo señalamiento de error, Scotiabank señala que el Tribunal de Primera Instancia erró al no concluir que ese banco no asumió las obligaciones alegadas en la reconvencción, por lo que carecía de jurisdicción para atender la reconvencción. El tercer planteamiento de error consiste en que el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que no aplicaba la doctrina D'Oench, Duhme & Co., y que, por tal razón, no procedía la desestimación de la reconvencción por falta de jurisdicción. Discutiremos conjuntamente estos tres señalamientos de error por estar relacionados, al circunscribirse a determinar si el Tribunal de Primera Instancia debió desestimar la reconvencción en contra de Scotiabank por carecer de jurisdicción sobre la materia.

-A-

La jurisdicción se ha definido como “el poder o la autoridad que posee un tribunal para considerar y decidir un caso o controversia”. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 D.P.R. 848, 854 (2009), que cita a *ASG v. Mun. San Juan*, 168 D.P.R. 337, 343 (2006). Los tribunales de Puerto Rico son tribunales de jurisdicción general y tienen autoridad para entender en cualquier causa de acción que presente una controversia propia para la adjudicación. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, 136 D.P.R. 223, 230 (1994). Así, se ha señalado que para privar a un tribunal de jurisdicción general de su autoridad para entender en algún asunto en particular, es necesario que así se haya dispuesto

expresamente en algún estatuto o que ello surja por implicación necesaria. *Id.*

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10, faculta a una parte en un pleito a solicitar la desestimación de la reclamación basándose en que el tribunal carece de jurisdicción sobre la materia. No obstante, al resolver una moción de desestimación, un tribunal tiene que dar por ciertas y buenas todas las alegaciones de la demanda. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 D.P.R. 481, 501 (2010), que cita a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 D.P.R. 559, 569 (2001), *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 D.P.R. 497, 504-505 (1994); y *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 D.P.R. 712, 728-729, n.11(1992).

Se ha señalado que la falta de jurisdicción sobre la materia acarrea las siguientes consecuencias que son inexorablemente fatales: (1) esta falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal, ni el tribunal puede arrogársela; y (3) los dictámenes de un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta). Así, los tribunales tienen el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción; los tribunales apelativos deberán examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso y el planteamiento del foro de donde procede el recurso. Cabe destacar, además, que el 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*. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 D.P.R. 513, 537 (1991), que cita a *Rodríguez v. Registrador*, 75 D.P.R. 712, 716 y 726 (1953) y a *López Rivera v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 89 D.P.R. 414, 419 (1963).

Es norma reiterada que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, por lo que están obligados a considerarla aun en ausencia de algún señalamiento de las partes al respecto. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Pub.*, 28 septiembre 2011, 183 D.P.R. 1,

22-23 (2011), que cita a *S.L.G. Szendry-Ramos v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873, 883 (2007). Tan pronto un tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Regla 10.8(c) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.8. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 D.P.R., a la pág. 855, que sigue a *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 D.P.R. 314, 326 (1997).

-B-

El Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989 (FIRREA), Publ.L. No. 101-73, 103 Stat. 183 (1989), le concedió autoridad a la FDIC para actuar como síndico de las instituciones financieras fallidas. *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 D.P.R. 309, 323 (2001). La Sección 1821(d)(2) de FIRREA establece los poderes generales concedidos al FDIC para actuar en su capacidad de síndico (*receiver*). 12 U.S.C. Sec. 1821(d)(2). Como tal, el FDIC se convierte en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos y otros de la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(A).² El FDIC 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).³ Asimismo, tiene la potestad de transferir a otro organismo

² La Sección 1821(d)(2) establece como sigue:

(2) General Powers

(A) Successor to institution

The Corporation shall, as conservator or receiver, and by operation of law, succeed to—

- (i) All rights, titles, powers, and privileges of the insured depository institution, and of any stockholder, member, accountholder, depositor, officer, or director of such institution with respect to the institution and the assets of the institution; and
- (ii) Title to the books, records, and assets of any previous conservator or other legal custodian of such institution.

³ La Sección 1821(d)(2)(B) dispone lo siguiente:

(B) Operate the institution

The Corporation may (subject to the provisions of section 1831q of this title), as conservator or receiver—

los activos y derechos adquiridos originalmente por la institución fallida.

12 U.S.C. Sec. 1821(d)(2)(G).

Atinente al caso de autos, la Sección 1821(d)(13)(D) de FIRREA establece que la limitación en cuanto a la revisión judicial, 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.

12 U.S.C. Sec. 1821(d)(13)(D).

Este estatuto elimina la jurisdicción y la revisión judicial por cualquier tribunal de cualquier reclamación, monetaria o no, para la cual no se hayan agotado los remedios administrativos que provee FIRREA.

Por su parte, la Sección 1823(e) de FIRREA adoptó la doctrina establecida por el Tribunal Supremo de Estados Unidos en *D'Oench, Duhme & Co.v. FDIC*, 315 U.S. 447 (1942), que establece las circunstancias bajo las cuales el FDIC y sus sucesores (bancos adquirentes) podrán invalidar acuerdos no registrados en protección de las transacción de venta asistida efectuada por el FDIC. Esta doctrina acogida en FIRREA dispone como sigue:

(e) Agreements against interests of Corporation

(1) In general.

No agreement which tends to diminish or defeat the interest of the Corporation in any asset acquired by it under this section or section 11 [12 USC Sec. 1821], either as security

-
- (i) take over the assets of and operate the insured depository institution with all the powers of the members or shareholders, the directors, and the officers of the institution and conduct all business of the institution;
 - (ii) collect all obligations and money due the institution;
 - (iii) perform all functions of the institution in the name of the institution which are consistent with the appointment as conservator or receiver; and
 - (iv) preserve and conserve the assets and property of such institution.

for a loan by purchase or as receiver of any insured depository institution, shall be valid against the Corporation unless such agreement:

- (A) is in writing,
- (B) was executed by the depository institution and any person claiming an adverse interest thereunder, including the obligor, contemporaneously with the acquisition of the asset by the depository institution,
- (C) was approved by the board of directors of the depository institution or its loan committee, which approval shall be reflected in the minutes of said board or committee, and
- (D) has been, continuously, from the time of its execution, an official record of the depository institution.

Con este marco normativo, examinemos los planteamientos de Scotiabank.

-C-

En el primer señalamiento de error, Scotiabank argumenta que todas las reclamaciones que pudiesen surgir en este caso son por hechos ocurridos al momento en que RG Premier era el dueño y originador del préstamo por el cual reclaman los esposos Reyes-Vizcarrondo y por conducta alegadamente incurrida por RG Premier, por lo que debe concluirse que todas las reclamaciones alegadas en este caso están sujetas al proceso de revisión administrativa que establece FIRREA. Específicamente, Scotiabank hace referencia a la aseveraciones sobre dolo en la contratación para adquirir la unidad de vivienda.⁴ Debido a que

⁴ Scotiabank se refiere a las siguientes aseveraciones contenidas en los párrafos 11, 14, 27 y 33 de la reconvencción, cuyo texto es el siguiente:

11. En ningún momento se le informó a los Reyes-Vizcarrondo de ninguna situación económica por la cual estuviese atravesando el proyecto, el cual en conclusión afectaría la inversión que ellos estaban prontos a realizar.

14. Inclusive, al momento de la evaluación del préstamo hipotecario, en el banco se le informó a los Reyes-Vizcarrondo que el proyecto se estaba "vendiendo muy bien" y que el desarrollador estaba al día en sus pagos.

27. Al momento de la compra, nada se les informó a los Reyes-Vizcarrondo de las dificultades económicas ni del banco hipotecario del desarrollador ni del desarrollador Tri-Stella Developers Group, Inc., con la intención única de que los Reyes-Vizcarrondo comprasen su unidad, la que sería en cuestión de meses devaluada.

33. La demandante en unión al desarrollador Tri-Stella Developers Group, Inc., ha incurrido en la extensión del dolo en la contratación.

los esposos Reyes-Vizcarrondo no agotaron remedios administrativos contra el FDIC, conforme a lo dispuesto en FIRREA, Scotiabank sostiene que el Tribunal de Primera Instancia carece de jurisdicción para atender la reconvención presentada en su contra por los esposos Reyes-Vizcarrondo.

En el segundo señalamiento de error, Scotiabank plantea que el Tribunal de Primera Instancia incidió al no concluir que Scotiabank no asumió las obligaciones alegadas en la reconvención. Argumenta que Scotiabank no responde por los supuestos incumplimientos contractuales alegados en la reconvención, debido a que entre las obligaciones asumidas por ese banco respecto a los activos de RG Premier, se excluyeron específicamente aquellas obligaciones relacionadas a representaciones o actuaciones de empleados u oficiales de RG Premier.

Scotiabank también señala que mediante el contrato suscrito entre ese banco y el FDIC se acordó la adquisición por Scotiabank de ciertos activos del banco fallido RG Premier y Scotiabank no asumió responsabilidad alguna por reclamaciones que pudieran haberse presentado en contra de RG Premier, no importa cuándo los esposos Reyes-Vizcarrondo se hubiesen enterado de tal acción, en relación con esos activos adquiridos. Dicho de otra forma, Scotiabank no asumió las reclamaciones que los recurridos pudieran tener en contra de RG Premier por actuaciones u omisiones realizadas por esa institución bancaria previo al momento del cierre de RG Premier por parte del FDIC. Según Scotiabank, la médula de las reclamaciones de dolo de los esposos Reyes-Vizcarrondo surgen por actuaciones, omisiones o representaciones que les hizo RG Premier previo a su adquisición por la FDIC. Por tal razón, sostiene que procedía que los esposos agotaran remedios administrativos contra la FDIC por las actuaciones u omisiones

Conforme dispone el Artículo 1221, 31 L.P.R.A. sec. 3408, hay dolo cuando con las palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido al otro a celebrar un contrato que sin ellas no hubiera hecho.

alegadamente realizadas por RG Premier en alegado perjuicio de los esposos recurridos.

En el tercer error señalado, Scotiabank argumenta que el Tribunal de Primera Instancia decidió incorrectamente al concluir que no aplicaba al caso la doctrina de D'Oench, Duhme & Co. y negarse a desestimar la reconvención.

Scotiabank argumenta que de la Sección 1823(e) de FIRREA, antes citada, se desprende una política dirigida a proveer protección contra cualquier acuerdo que no cumpla con los requisitos de la ley y que, a su vez, afecte los intereses de la FDIC o de sus sucesores con interés. Sostiene que esas protecciones se han extendido a favor de aquellas personas o entidades que adquieren activos transferidos del FDIC cuando esta actúa como síndico.

Scotiabank reitera que esta no puede ser responsable por comunicaciones, expresiones o negociaciones antes del contrato otorgado entre RG Premier y los esposos recurridos. Scotiabank hace referencia a la aseveración de los recurridos de que en ningún momento se le informó que el proyecto atravesara por una situación económica que afectaría la inversión que ellos estaban prontos a realizar. Así, sostiene que Scotiabank no puede responder por estas expresiones no escritas de oficiales de RG Premier.

En resumen, Scotiabank alega que el Tribunal de Primera Instancia debió desestimar con perjuicio la reconvención presentada en su contra por los esposos Reyes-Vizcarrondo debido a que no existe obligación contractual alguna que ese banco haya incumplido respecto a los esposos recurridos. El otro argumento es que Scotiabank no asumió del FDIC las reclamaciones que los esposos recurridos pudieran tener en contra de RG Premier por actuaciones u omisiones realizadas por esa institución bancaria previo al momento del cierre de RG Premier por parte del FDIC, por lo que el Tribunal de Primera Instancia carece de jurisdicción por aplicar FIRREA.

En cuanto a estos señalamientos de error, los esposos Reyes-Vizcarrondo exponen que Scotiabank alega, de manera acomodaticia y errónea que todas las reclamaciones que pudiesen surgir de la reconvencción en este caso son por hechos ocurridos al momento en que RG Premier era el dueño del préstamo por el cual reclaman los recurridos y por conducta en la que incurrió RG Premier, por lo que debía concluirse que todas las reclamaciones alegadas en el caso están sujetas al proceso de revisión administrativa que establece FIRREA. No obstante, los esposos recurridos sostienen que las alegaciones relacionadas al momento previo a la compraventa no excluyen las reclamaciones instadas por ellos por la actuación exclusiva de Scotiabank, de devaluar diecinueve unidades de vivienda, lo que les ocasionó daños económicos y emocionales.

Para poder determinar si efectivamente los esposos Reyes-Vizcarrondo alegaron una causa de acción en contra de Scotiabank en su reconvencción, procede examinar las aseveraciones contenidas en la reconvencción que van dirigidas a Scotiabank:

16. Meses después, y debido a las quejas de los residentes de Caminos Verdes II, el desarrollador establece conversaciones con el Scotiabank de Puerto Rico para obtener financiamiento y concluir las obras pendientes. El Scotiabank de Puerto Rico le otorgó financiamiento al Desarrollador para terminar las áreas recreativas y corregir detalles de construcción en diecinueve (19) unidades que permanecían sin vender.

17. El desarrollador con la anuencia y certificación de Scotiabank de Puerto Rico terminó la construcción diferente a lo estipulado por la oficina de ventas del proyecto, ya que no se construyeron las facilidades del elevador para el acceso al gimnasio y la oficina administrativa ubicados en el segundo nivel, la construcción de piscina para niños, y el área de juegos con equipos para niños.

18. En el mes de mayo de 2012, el desarrollador con la anuencia y certificación de Scotiabank de Puerto Rico habilitó una oficina de ventas en el apartamento número 2005 y en una feria de bienes raíces efectuada en el Centro de Convenciones de Puerto Rico por varias instituciones bancarias, se ofreció a la venta de diecinueve (19) unidades con un descuento que excede los \$50,000, siendo la oferta comenzando desde \$195,000.

19. En vista de la devaluación del valor del apartamento de los Reyes-Vizcarrondo a tan solo dieciocho (18) meses de haberlo adquirido, estos procedieron a solicitar a Scotiabank de Puerto Rico el que se le concediera el mismo descuento, el cual denegaron.

21. Los Reyes-Vizcarrondo solicitaron a Scotiabank de Puerto Rico su cumplimiento con lo representado, en orden a ellos cumplir con su obligación de igual modo. En cambio, Scotiabank de Puerto Rico procedió a presentar la demanda de epígrafe.

28. La devaluación en su propiedad, como la falta de la terminación del proyecto y los cambios realizados no autorizados, les priva del disfrute de la misma, como hasta de la libertad que deben gozar para poder escoger el vender su unidad.

29. Las partes en una negociación debe actuar dentro del marco de una determinada conducta, enmarcada bajo el principio de buena fe. Scotiabank de Puerto Rico ha faltado a lo anterior, actuando en una evidente mala fe al proceder a la reclamación judicial.

30. Scotiabank de Puerto Rico está impedida de reclamar por ésta operar en contra de sus propios actos.

31. Scotiabank de Puerto Rico va en contra de sus propios actos. [Cita omitida.]

32. Scotiabank de Puerto Rico incumplió una parte esencial del contrato al devaluar la propiedad de los Reyes-Vizcarrondo, lo que afecta sustancialmente la reciprocidad de las obligaciones. [Citas omitidas.]

33. [...]

34. Es la parte demandante Scotiabank de Puerto Rico, quien ocasionó la devaluación de las unidades de Caminos Verdes II al otorgar el descuento.

Apéndice de los recurridos, en las págs. 19-21. (Subrayado nuestro.)

De estas aseveraciones antes expuestas, se puede colegir que la reconvencción en contra de Scotiabank no trata de alegados acuerdos entre el acreedor y el deudor original; no se alega que debe cumplirse con acuerdos no consignados por escrito; y no se trae a Scotiabank como sucesora de interés de RG Premier, porque se alega que la que ocasionó el daño reclamado por los esposos recurridos fue Scotiabank y no RG Premier, por lo que no rige FIRREA ni la doctrina D'Oench, Duhme & Co. Aquí la reclamación de los esposos recurridos no va dirigida al acuerdo suscrito, sino a las actuaciones de la recurrente de devaluar las unidades de vivienda al otorgar diecinueve unidades con un precio rebajado, actuación que no hizo RG Premier sino Scotiabank. Además, se reclama que fue Scotiabank quien otorgó financiamiento al desarrollador para terminar las áreas recreativas y corregir detalles de construcción en diecinueve unidades que permanecían sin vender, las que vendió en rebaja de un total de treinta unidades construidas. Es decir, que si bien es

cierto que Scotiabank adquirió de RG Premier el préstamo hipotecario de los esposos Reyes-Vizcarrondo, también es cierto la reclamación en daños de los esposos recurridos contra Scotiabank es como consecuencia de una actuación independiente de este último, al devaluar el precio de las unidades de vivienda.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de 2009 dispone que una parte podrá presentar mediante moción ciertas defensas, entre las que está la falta de jurisdicción sobre la materia. 32 L.P.R.A. Ap. V, R.10.2.⁵ En este caso, los esposos Reyes-Vizcarrondo hicieron alegaciones de hechos suficientes en su reconvención para demostrar que tienen una plausible causa de acción específicamente contra Scotiabank y que aquí no aplica FIRREA, debido a que la reclamación instada por la devaluación del precio de las últimas unidades de Caminos Verdes II no tiene relación alguna con RG Premier, sino que es una actuación exclusiva de Scotiabank. Adviértase que la alegación de los esposos recurridos es que fue Scotiabank el que ocasionó la devaluación de la unidad de vivienda de ellos, el que ocasionó la falta de terminación del proyecto y los cambios realizados no autorizados, lo que los priva del disfrute de su propiedad y de la libertad que deben tener de poder disponer de su vivienda.

De hecho, Scotiabank admitió en su petición de *certiorari* que los esposos recurridos incluyeron dentro de sus alegaciones de dolo una alegación de que Scotiabank ocasionó la devaluación de los apartamentos del proyecto Caminos Verdes II, por lo que el banco tenía una obligación de renegociar el precio del apartamento que ellos habían

⁵ La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.10.2, establece lo siguiente:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable.

[...]

financiado con RG Premier. Según Scotiabank, los recurridos intentan incluir en el caso, “por la puerta de atrás” la defensa de *rebus sic stantibus*, la cual argumenta ha sido rechazada una y otra vez en este tipo de caso por el Tribunal Supremo y este Tribunal. Scotiabank sostiene que el caso de autos no presenta una razón extraordinaria o imprevisible que justifique la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* en cuanto a la alegada devaluación de la propiedad de los esposos recurridos.

Como vemos, Scotiabank reconoce que los esposos recurridos incluyeron una causa de acción en contra del banco que nada tiene que ver con el contrato otorgado por estos con RG Premier. Por tal razón, no aplica FIRREA ni la doctrina de D’Oench. El hecho de que Scotiabank argumente que estos lo que quieren es aplicar la doctrina de *rebus sic stantibus* para obtener una rebaja en la deuda, plantea una controversia que impedía que el Tribunal de Primera Instancia desestimara el caso en contra de Scotiabank por falta de jurisdicción sobre la materia porque realmente se trata de una causa de acción en daños por una alegada actuación de Scotiabank realizada luego de que este banco adquirió los activos de RG Premier mediante un contrato con la FDIC. El Tribunal de Primera Instancia sí tiene jurisdicción para entender en esta controversia. Resolvemos que errores señalados primero, segundo y tercero no se cometieron.

IV

En el cuarto señalamiento de error, Scotiabank plantea que el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que en este caso no procedía la desestimación de la reconvencción por no haberse incluido en la reconvencción al FDIC, a pesar de ser este parte indispensable según Scotiabank.

-A-

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.16.1, establece que “las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se

acumularán como demandantes o demandadas según corresponda”. Ahora bien, no se trata de cualquier interés sobre un pleito, sino de un interés de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R. 721, 733 (2005). Asimismo, el “interés común” al que hace referencia la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, antes citada, no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. *Pérez Rosa v. Morales Rosario*, 172 D.P.R. 216, 223 (2007).

El Tribunal Supremo ha señalado que “una parte indispensable es aquélla que podría ver afectados sus derechos e intereses al momento de dictarse la sentencia o resolución por no encontrarse presente en el litigio”. La regla “persigue que la persona que no esté presente quede protegida de los efectos legales de la sentencia y así evitar la multiplicación innecesaria de pleitos”, además de que “así se evita que la persona pueda quedar privada de su propiedad sin un debido proceso de ley”. La finalidad procesal de esa regla “propende a que el remedio adjudicado sea más completo”. *Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez*, 135 D.P.R. 623, 627-628 (1994), seguido en *Aponte v. Román*, 145 D.P.R. 477, 484 (1998), y *Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc.*, 158 D.P.R. 743, 756 (2003).

De tal importancia es el interés de proteger a las partes indispensables, que su no inclusión en el pleito constituye una defensa irrenunciable que puede presentarse en cualquier momento durante el proceso. El pleito no podrá adjudicarse sin su presencia. Incluso, los foros apelativos deben levantar *motu proprio* la falta de parte indispensable, debido a que esta incide sobre la jurisdicción del tribunal. De reconocerse que está ausente una parte indispensable, debe desestimarse la acción, aunque esa desestimación no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni, por ende, de cosa juzgada. Esas personas deben acumularse **como parte demandante** o demandada, según corresponda, para la

continuación del pleito. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R., en la pág. 223.

Al interpretar las Reglas 16.1 y 16.2 de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo ha dado importancia a tres factores: el interés común de todas las partes sobre el asunto medular del pleito; la inmediatez de ese interés ante el litigio en proceso; y la necesidad de que la presencia de la parte acumulada garantice un remedio completo. Para determinar si debe acumularse a una parte como indispensable, es necesario, además, evaluar los hechos particulares de cada caso. En ese análisis deben tomarse en cuenta varios factores, tales como tiempo, lugar, modo, clase de derechos, alegaciones, prueba, intereses en conflicto, formalidad y resultado. *Sánchez v. Sánchez*, 154 D.P.R. 645, 677-679 (2001).

En otras palabras, que el requisito de *interés común* entre las partes que ya están en el pleito y las que han sido omitidas, según requerido por la Regla 16.1, no es cualquier interés en el litigio, sino aquel que convierta la presencia de los terceros omitidos en un requisito indispensable para impartir justicia completa o de tal orden que su ausencia impida la confección de un decreto adecuado y completo para las partes originales en el litigio. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R., en la pág. 733.

Sobre el *remedio completo* al que se refiere la Regla 16, la casuística alude “al remedio entre las personas y entidades *que ya son partes en el pleito* y no al obtenible entre una parte y el ausente”.⁶ *Hernández Agosto v. López Nieves*, 114 D.P.R. 601, 607 (1993). Es en función de garantizar ese remedio completo a las partes que ya están en el pleito que la Regla 16.2 autoriza al tribunal a “ordenar la comparecencia de aquellas personas sujetas a su jurisdicción que, a pesar de no ser partes indispensables, deban ser acumuladas si se ha de

⁶ La Regla 16.1 no incluye la frase “remedio completo”. Esta frase se encuentra en el texto de la Regla 16.2, que regula la discreción del tribunal para ordenar la comparecencia de aquellas personas sujetas a su jurisdicción, que a pesar de no ser partes indispensables, deben ser acumuladas si se ha de conceder un remedio completo a las personas que ya sean partes en el pleito. R. 16.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.16.1.

conceder un remedio completo a las personas que ya sean partes en el pleito”.

Por otro lado, se ha señalado que la interpretación de las Reglas 16.1 y 16.2 requiere de un enfoque pragmático, es decir, que requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R., en la pág. 732. Por esto, como dicho antes, la determinación de si debe acumularse a una parte en un pleito **depende de los hechos específicos de cada caso**. Es importante auscultar si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses de la parte que no está presente. Para ello hará un análisis juicioso sobre los derechos de las partes que no están presentes y las consecuencias de no ser unidas al procedimiento. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R., en la pág. 223.

Examinada la doctrina de parte indispensable, pasemos a evaluar el señalamiento de error de Scotiabank.

-B-

Scotiabank plantea que debe incluirse en el caso a la FDIC debido a que los esposos Reyes-Vizcarrondo reclamaron dolo en la contratación de un contrato que fue otorgado con RG Premier. Además, porque en la reconvencción alegaron que en el cierre del préstamo, RG Premier, a través de sus oficiales, realizó representaciones u omisiones en cuanto a que no se le informó de ninguna situación por la que estuviera atravesando el proyecto y que afectaría su inversión. Según Scotiabank debe incluirse a la FDIC debido a que se reclama expresamente por actuaciones, omisiones y errores cometidos por RG Premier, que se le reclamarían en la actualidad a la FDIC.

En cuanto a este señalamiento de error, los esposos Reyes-Vizcarrondo plantean que es improcedente el planteamiento de Scotiabank debido a que en el caso de autos la reclamación de los esposos Reyes-Vizcarrondo contra Scotiabank es porque esta parte fue la

que ocasionó la devaluación del apartamento de estos y la falta de terminación del proyecto, así como los cambios realizados no autorizados, lo que les priva del disfrute de la vivienda y de la libertad que deben tener de poder disponer del apartamento. Así, la reclamación no vierte sobre acuerdos no consignados o por escrito con RG Premier Bank, o por actuaciones del banco fallido.

Resolvemos que Scotiabank no tiene razón en su planteamiento. La FDIC no es parte indispensable en el caso, ya que la reclamación de los esposos Reyes-Vizcarrondo no está dirigida contra el acuerdo suscrito con RG Premier, sino que está dirigida específicamente contra Scotiabank, luego de que esta adquirió los activos de RG Premier y tomó determinaciones posteriores para la terminación del proyecto, las que alegadamente afectaron los intereses económicos de los recurridos, particularmente el valor de su propiedad. Tienen estos el derecho a dirimir esta cuestión novel en un juicio o, al menos, a que se resuelva en sus méritos por el foro judicial.

El cuarto error señalado no se cometió.

V

Por los fundamentos expresados, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones