

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

ROSA
HILDA JIMÉNEZ

Apelante

v.

PÓRTICO DEL SOL
DEVELOPMENT, CORP.;
ET AL.

Apelado

KLAN201900588

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

Número:
CA2018CV01030

Sobre: Acción de
Nulidad de Contrato;
Nulidad de Escritura de
hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de julio de 2019.

Comparece la señora Rosa Hilda Jiménez (Sra. Jiménez; apelante) mediante recurso de apelación en la que nos solicita que revoquemos la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI) el 18 de marzo de 2019 y notificada el 2 de abril del mismo año. En esta, el TPI declaró “Con Lugar” la solicitud de desestimación presentada por Bautista Reo PR Corp. y Capital Crossing Puerto Rico LLC (apelados) y, en consecuencia, decretó la desestimación con perjuicio de las causas de acción presentadas por la Sra. Jiménez por falta de jurisdicción sobre la materia.

Adelantamos que, por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

I

El 31 de mayo de 2018 la apelante presentó *Demanda*¹ sobre nulidad de un contrato de compraventa e hipoteca e inexistencia de contrato, entre otros, contra Bautista Reo PR Corp. y Capital Crossing Puerto Rico LLC (apelados). En síntesis, la demanda presentada por la Sra. Jiménez tiene su génesis en varios problemas que surgieron a raíz

¹ Véase Anejo IV de la Apelación.

de la compra de un apartamento en el condominio Pórtico del Sol en Carolina. Entre otras cosas, alegó en la demanda que allá para octubre de 2011 fue citada para el otorgamiento de la Escritura de individualización, liberación de hipoteca y compraventa de propiedad inmueble. Asimismo, se alegó que el mismo día se otorgaron la Escritura de hipoteca y un pagaré por \$199,000.00 a un interés de 2.99% a favor de Doral Bank para garantizar el pago del financiamiento de la compraventa.

Sostuvo que al momento del otorgamiento de las escrituras no se le informó, ni surgía de estas, que existía un problema con la segregación o problemas registrales o de titularidad. Arguyó que desde el primer día que comenzó a residir la propiedad encontró problemas entre los que figuran no contar con conexión individual de agua potable, no contar con servicios de alcantarillados, vicios de construcción, falta de cisterna y de generador de electricidad en el edificio, entre otros. También arguyó que durante la inspección antes del cierre se acordó la reparación de los gabinetes de baño y concina, instalación de tabillas de *closet* y reparación de interruptor de luz que no se realizaron hasta enero de 2012 y de manera deficiente.

Alegó que para octubre de 2012 el señor Juan Martínez Pérez (Sr. Martínez), presidente de Pórticos del Sol Development Corp. y desarrollador de Pórticos Del Sol, redactó una carta circular dirigida a los titulares en la que, entre otras cosas, les informó que al momento en que se construyó el condominio no se dividió la finca de 14 cuerdas donde ubican Pórticos del Sol I y II y que el Registrador requiere que cada titular consienta en la Escritura de Segregación. La apelante también alegó que en noviembre de 2012 los propietarios, entre los que ella figura, se reunieron con el Sr. Martínez. Añade que se les informó lo siguiente: (1) que Pórticos del Sol I debía ser segregada de la totalidad de la finca, para lo que necesitaban el consentimiento de todos los residentes; (2) que la falta de segregación los convirtió a todos en responsables de la deuda de

18 millones de dólares del préstamo de construcción; y (3) que no terminarían las obras que faltaban en el proyecto como las áreas comunes y recreativas que se les ofreció. Alegó también que en dicha reunión el Sr. Martínez les informó que ese mismo día daba por terminada su participación en el proyecto y que iban a cancelar los servicios de energía eléctrica, agua potable, seguridad y recogido de basura.

La apelante añade que **mediante acuerdo de sentencia de ejecución por consentimiento del 17 de abril de 2016 Doral Bank adquirió Pórticos del Sol y contrató a Black Point Management para que asistiera con la segregación.** También arguyó que luego de varios problemas que presentaron con la administración del proyecto y, ante la negativa de varios residentes de prestar consentimiento para la segregación, Doral Bank y Pórticos Development Corp. **presentaron una acción de Sentencia Declaratoria mediante la que solicitaron al TPI que se declarara el consentimiento del desarrollador como suficiente para enmendar los Planos de Inscripción del proyecto.** El 19 de septiembre de 2016 **el TPI concedió dicha petición.**

Así las cosas, la apelante sostuvo en su demanda que **en el 2015 Doral Bank cesó operaciones y la *Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)* tomó control de los activos de Doral Bank.** Sostuvo que luego de que la FDIC intervino, FirstBank obtuvo de dicha institución parte de los activos de Doral Bank entre los que figuraba el pagaré hipotecario que grava su apartamento. Asimismo, sostuvo que el 27 de marzo de 2015 la FDIC y Bautista Reo PR Corp., suscribieron un *Bill of Sale* mediante el que Bautista adquirió el proyecto Pórticos del Sol donde ubica su apartamento. Arguyó la apelante que **durante un periodo de dos (2) años inquirió a FirstBank y Capital Crossing Puerto Rico LLC, representante de Bautista, sobre el estatus del proceso de segregación y corrección en el Registro de la Propiedad sin recibir información.** Así pues, la apelante sostuvo que al momento en que

presentó la demanda aún no se habían inscrito las escrituras de compraventa y de hipoteca por el problema de la falta de segregación.

Por todo lo anterior, la Sra. Jiménez concluyó que el contrato de compraventa era nulo *ab initio*. Arguyó que Bautista y Capital eran partes indispensables y que al haber adquirido el proyecto se subrogaron en los derechos de Pórticos del Sol Development Corp. y debían responder. También argumentó que al ser nulo el contrato de compraventa el mismo no podía servir como base para la constitución de la hipoteca y que ello convertía en nulos *ab initio* tanto el contrato de hipoteca como la escritura de hipoteca. Específicamente, sostuvo que “[t]anto como el banco que otorgó el contrato de hipoteca y la escritura, Doral Bank, y el banco que compró la acreencia, FirstBank Puerto Rico, conocían sobre el problema de segregación y la falta de autoridad”.² Así pues, arguyó que al FirstBank adquirir el crédito de Doral Bank se subrogó en sus derechos y al conocer del problema de falta de segregación debía restituirle el monto total de los pagos que ha realizado en el préstamo hipotecario.

Tras varios trámites procesales, el 10 de septiembre de 2018, los apelados presentaron *Moción de desestimación por falta de jurisdicción*.³ En síntesis, sostuvieron que procedía desestimar la demanda debido a que el TPI no tenía jurisdicción por no haberse agotado el remedio administrativo establecido en el *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act* (FIRREA). En su solicitud de desestimación, enfatizaron que la demandante **admitió en su demanda tener conocimiento de los problemas desde, al menos, noviembre de 2012** cuando alegó que sostuvo, junto a otros residentes, una reunión con el desarrollador. Así, razonaron que al tomar como ciertas todas las alegaciones de la demanda, podía colegirse que todas las reclamaciones se relacionan a actos u omisiones de Doral Bank y Pórticos del Sol Development Corp. que surgieron años antes de que Bautista y Capital suscribieran el *Bill of Sale* con la FDIC.

² Véase Anejo IV de la Apelación. Específicamente, Sección 4.49 de la Demanda.

³ Véase Anejo VI de la Apelación.

Cónsono con lo anterior, concluyeron que la Sra. Jiménez estaba obligada a presentar sus reclamaciones ante la FDIC y al no hacerlo, privó de jurisdicción al TPI.

El 16 de octubre de 2018 la apelante presentó *Oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción*.⁴ Los apelados replicaron mediante *Réplica a “Oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción”*⁵ que presentaron ante el TPI el 29 de octubre de 2018. Por su parte, el 2 de noviembre de 2018 la apelante presentó *Dúplica a réplica a oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción*.⁶

Así las cosas, el 18 de marzo de 2019, notificada el 2 de abril de 2019, el TPI emitió *Sentencia Parcial*⁷ mediante la que declaró “Con Lugar” la solicitud de desestimación presentada por los apelados y, en consecuencia, desestimó con perjuicio todas las reclamaciones presentadas por la Sra. Jiménez. Específicamente, el TPI razonó lo siguiente:

Repetimos, las acciones y daños reclamados por la parte demandante parten, en primer término[,] de acciones y/[u] [omisiones] imputados, a la entidad Pórticos del Sol. Sin embargo, y **de conformidad a la Sentencia por consentimiento al 17 de abril de 2013, fue Doral Bank la entidad la cual asumió el control del antes indicado proyecto.**

Habiendo Doral Bank advenido en insolvencia durante el 2015 y siendo el FDIC el organismo federal el cual asumió el control temporal de la misma en lo que se trasmitían a terceros los activos y pasivos de Doral, las disposiciones de la FIRREA se activaron. Por tanto[,] y en relación a los reclamos ahora presentados por la parte demandante, Bautista y Capital, **esta ten[í]a, como condición previa a la presente acción, iniciar el proceso administrativo dispuesto para estos propósitos.**

No habiendo lo anterior ocurrido, y no surgiendo ninguno de los reclamos presentados por la parte demandante de acciones y/[u] omisiones de Bautista y Capital frente a esta, otra que no sea el haber adquirido ciertos activos del FDIC así como también ocurrió con el First Bank en relación a la hipoteca la cual grava el apartamento perteneciente a la misma, esta sala determina el que, ante la falta de cumplimiento con los requisitos jurisdiccionales dispuestos en la FIRREA, procede el declarar Con Lugar la petición de

⁴ Véase Anejo VII de la Apelación.

⁵ Véase Anejo VIII de la Apelación.

⁶ Véase Anejo IX de la Apelación.

⁷ Véase Anejo I de la Apelación.

Desestimación promovida por dichas partes co-demandadas. (Énfasis nuestro.)

Inconforme, el 5 de mayo de 2019, la apelante presentó *Moción de reconsideración de sentencia parcial*.⁸ El 15 de abril de 2019, notificada el 30 de abril de 2019, el foro primario emitió *Orden*⁹ mediante la que declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración presentada por la apelante. Aun inconforme, la Sra. Jiménez acude ante nosotros y nos señala la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Ha Lugar la moción de desestimación de la parte apelada, desestimando con perjuicio las reclamaciones de la parte apelante, siendo los codemandados Bautista y Capital parte indispensable del pleito por ser estos los dueños del predio no segregado en controversia y dueños del contrato de compraventa.

Segundo error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al hacer extensivas las disposiciones de FIRREA a los hechos posteriores a la adquisición del predio en controversia, cuando los codemandados Bautista y Capital, dueños del predio, continúan sin resolver el problema de la segregación y la falta de inscripción de las hipotecas en el registro de la propiedad, defecto que acarrea el contrato de compraventa desde el inicio.

Tercer error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al abusar de su discreción cuando dispuso mediante Sentencia Parcial y desestimó con perjuicio las reclamaciones de la apelante contra los codemandados Bautista y Capital, esto sin permitir a la apelante enmendar la demanda y sin vista previa, violando el derecho de la apelante el debido proceso de ley y sin tomar en consideración los parámetros establecidos por nuestra jurisprudencia para que proceda una moción de desestimación.

El 27 de junio de 2019 Bautista Reo PR Corp. y Capital Crossing Puerto Rico LLC comparecieron ante nosotros mediante *Alegato de parte apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II

A. Moción de desestimación

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, “es aquella que formula el

⁸ Véase Anejo II de la Apelación.

⁹ Véase Anejo III de la Apelación.

demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra”. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). La citada regla dispone que la parte demandada puede presentar una moción de desestimación en la que alegue las defensas siguientes: (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; y (6) dejar de acumular una parte indispensable. 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, los tribunales deben tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, en la pág. 428. Además, el tribunal debe considerar que “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante”. *Id.* en la págs. 428-429.

La parte que promueve una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, “tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio”. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1, 7 (2005). Cónsono con lo anterior, no debe desestimarse la demanda “a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación”. *Id.* La norma que impera en nuestro ordenamiento jurídico es que cuando se interpone una moción de desestimación el tribunal debe conceder el beneficio de cuanta inferencia sea posible de los hechos alegados en la demanda. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Edición, Publicaciones JTS, 2011, Tomo II, pág. 532.

B. Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act

Como parte de una respuesta comprensiva a la crisis bancaria de la época, en 1933 el Congreso de los Estados Unidos estableció la FDIC a través del *Banking Act of 1933*, Pub. L. No. 73-66, que garantizaría las cuentas de depósito para evitar que los depositantes retirasen su dinero de los bancos (*bank runs*) durante períodos de pánico. Desde ese entonces, el Congreso ha legislado sustancialmente para expandir la misión de la FDIC.

El Congreso de los Estados Unidos aprobó la *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989*, Pub. L. No. 101-73, 83 Stat. 183 (1989) (FIRREA), la cual confirió a la FDIC autoridad para actuar como síndico (*receiver*) de instituciones bancarias insolventes (*failed institutions*). 12 U.S.C. § 1821; *Meliezer v. Resolution Trust Co.*, 952 F.2d 879,881(1992). Este estatuto federal, mejor conocido como FIRREA, recoge la autoridad y los poderes delegados a la FDIC como síndico. Entre los poderes generales se encuentran preservar y conservar los activos de la institución insolvente. Asimismo, la FDIC tiene el deber de liquidar dichos activos, cuando sea conveniente, y utilizar el producto de la liquidación para distribuirlo entre los acreedores *bona fide* de la institución, de acuerdo con los parámetros establecidos por la propia ley y reglamentación aplicable.

En *Long v. JP Morgan Chase Bank, National Association*, 848 F. Supp.2d 1166, 1174 (2012), el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito de Hawaii interpretó dicho estatuto y expresó lo siguiente:

FIRREA sets out a **mandatory administrative process for claims against a failed depository institution that is in FDIC receivership**; “[n]o court has jurisdiction over the claim until the exhaustion of this administrative process.” *Intercontinental Travel Mktg. v. FDIC*, 45 F.3d 1278, 1282 (9th Cir.1994). The administrative process “allow[s] the FDIC to quickly resolve many of the claims against failed financial institutions without unduly burdening the District Courts.” *Henderson v. Bank of New England*, 986 F.2d 319, 320 (9th Cir.1993) (quoting H.R.Rep. No. 101-54(I), 101st Cong., 1st Sess., reprinted in 1989 U.S.C.C.A.N. 86, 215). (Énfasis nuestro.)

En lo pertinente a la controversia que tenemos ante nosotros, es preciso señalar que FIRREA excluye de la jurisdicción de los tribunales 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 esta**. El texto original del mencionado estatuto 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. 12 U.S.C. § 1821(d)(13)(D); véase, *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 712 F. 3d 14, 19 (1st Cir. 2013), citando a *Marquis v. F.D.I.C.*, 965 F. 2d 1148, 1152-1153 (1st Cir. 1992) y *Simon v. F.D.I.C.*, 48 F.3d 53, 56 (1st Cir. 1995).

Es decir, de no cumplirse con este proceso administrativo mandatorio establecido en FIRREA ante la FDIC, los tribunales carecerán de jurisdicción para considerar reclamaciones contra una institución insolvente para la cual la FDIC ha sido nombrada síndico. *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico*, *supra*, que cita a *Simon v. F.D.I.C.*, *supra*.

C. Falta de jurisdicción sobre la materia

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 DPR 848, 854 (2009), que cita a *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337, 343 (2006). En Puerto Rico los tribunales 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 DPR 223, 230 (1994). Así pues, 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*

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. 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. Además, cabe destacar 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 DPR 513, 537 (1991), que cita a *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 716 y 726 (1953) y a *López Rivera v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 89 DPR 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.*, 183 DPR 1, 22-23 (2011), que cita a *S.L.G. Szendry-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). Tan pronto un tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Véase Regla 10.8(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.8. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, *supra*, en la pág. 855 que sigue a *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997).

III

Discutiremos en conjunto los señalamientos de errores presentados por la apelante. En su primer señalamiento de error, la apelante sostiene que el TPI incidió al desestimar la demanda siendo Bautista y Capital partes indispensables del pleito por ser estos los dueños del predio no segregado en controversia y dueños del contrato de compraventa. Asimismo, como segundo señalamiento de error, sostiene que el foro primario erró al hacer extensivas las disposiciones de FIRREA a los hechos posteriores a la adquisición del predio en controversia. Como tercer señalamiento de error, la Sra. Jiménez plantea que el TPI erró al desestimar la demanda sin celebrar antes una vista y sin darle la oportunidad de enmendar la demanda.

Evaluated el expediente que tuvimos ante nuestra consideración, somos de la opinión de que el foro de instancia no erró al declarar “Con Lugar” la solicitud de desestimación presentada por los apelados y, en consecuencia, desestimar con perjuicio las reclamaciones presentadas por la Sra. Jiménez. Veamos.

Los apelados presentaron ante el TPI una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, **por falta de jurisdicción sobre la materia**. Como expusiéramos, en estos casos la norma establece que el foro apelado debe considerar como ciertos todos aquellos hechos bien alegados en la demanda e interpretarlos conjuntamente y de la forma más liberal y favorable posible para la parte demandante. Además, el TPI debe concederle al demandante cuanta inferencia sea posible a los hechos bien alegados de la demanda. Si luego de realizar dicho análisis, el foro primario concluye que, con toda certeza, el demandante no tiene derecho a remedio alguno entonces procede desestimar la demanda. Asimismo, en cuanto a la falta de jurisdicción sobre la materia, la norma también es clara en cuanto a que una vez el tribunal determina que no tiene jurisdicción solo puede así decretarlo y desestimar la demanda. La falta de jurisdicción sobre la

materia es, simplemente, insubsanable pues las partes no pueden otorgársela ni el TPI tiene autoridad para asumirla.

En el caso que nos ocupa coincidimos con el razonamiento del foro apelado en cuanto a que no podemos perder de perspectiva que fue Doral Bank quien asumió el control del proyecto Pórticos del Sol. Dicha entidad quedó insolvente y como consecuencia de ello, la FDIC intervino activando así las disposiciones de la reglamentación federal conocida como FIRREA. Se toma conocimiento judicial de que el FDIC publicó un Comunicado de Prensa y una Notificación el 27 de febrero de 2015 en la que notificó lo siguiente:

Todos los acreedores que tengan reclamaciones contra la Institución Cerrada deben presentar sus reclamaciones por escrito, junto con prueba de las reclamaciones al Síndico, a la siguiente dirección

FDIC as Receiver for Doral Bank
1601 Bryan Street, Suite 1410
Dallas, TX 75201
Attention: Claims Agent

(888) 206-4662

Por favor, tenga en cuenta: Existen límites para la presentación de una reclamación, su reclamación debe ser presentada antes del 06/04/2015 inclusive. Bajo la ley federal, no presentar una reclamación en o antes de la Fecha Límite de Reclamaciones resultará en que el Síndico no acepte la reclamación. El rechazo será final. [Artículo 1821(d)(5)(C) del Título 12 del Código de Estados Unidos.] (Énfasis en original.)¹⁰

Un examen de las alegaciones de la demanda revela que las mismas van dirigidas, entre otros, a **actos u omisiones de Doral Bank**. Al aplicar el estándar contemplado en nuestro ordenamiento jurídico para una moción de desestimación debemos tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda. Cónsono con lo anterior, forzoso es concluir que para poder acudir a los tribunales la apelante debía primero iniciar el procedimiento administrativo que dispone FIRREA por disposición de dicha legislación. El no haber cumplido con lo anterior privó de jurisdicción sobre la materia al TPI. Ello, como explicamos, es un error

¹⁰ https://www.fdic.gov/bank/individual/failed/doralspanish.html#possible_claims (Última visita el 24 de julio de 2019.)

insubsanable pues el tribunal no tiene autoridad para abrogarse jurisdicción cuando no la posee. Por lo tanto, resolvemos que el TPI no erró al haber reconocido lo anterior y haber desestimado la demanda con perjuicio, pues como explicamos el tribunal de instancia estaba obligado a así proceder.

IV

Por los fundamentos que anteceden se confirma la Sentencia Parcial apelada.

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