

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

SERGIO NEGRÓN SÁNCHEZ,
ZULEYKA MALAVÉ LUGO
Y LA SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelante

v.

PÓRTICO DEL SOL
DEVELOPMENT CORP.;
RAMÓN ANTONIO
MÁRTINEZ PÉREZ EN SU
CARÁCTER DE PRESIDENTE Y
VICEPRESIDENTE DE PÓRTICO
DEL SOL DEVELOPMENT,
CORP.; RAMÓN ANTONIO
MARTÍNEZ PÉREZ, SU ESPOSA
FULANA DE TAL Y LA SOCIEDAD
DE GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS EN SU CARÁCTER
PERSONAL; JUAN MARTÍNEZ
PÉREZ EN SU CARÁCTER
ACCIONISTA, DIRECTOR OFICIAL
Y DESARROLLADOR DE
PÓRTICOS DEL SOL
DEVELOPMENT, CORP.;
JUAN MARTÍNEZ PÉREZ, SU
ESPOSA MENGANA DE TAL Y LA
SOCIEDAD DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS EN SU
CARÁCTER PERSONAL;
FIRSTBANK PUERTO RICO;
CAPITAL CROSSING
PUERTO RICO LLC;
BAUTISTA REO PR CORP;
JOSÉ MARCHAND
MÁRQUEZ, COMO
REPRESENTANTE DE PÓRTICO
DEL SOL DEVELOPMENT,
CORP., COMO REPRESENTANTE
DE COMPAÑÍA ABC Y EN SU
CARÁCTER PERSONAL; MAPFRE
PRAICO INSURANCE
COMPANY U OTRAS
COMPAÑÍAS DE SEGURO XYZ;
CENTRO DE RECAUDACIÓN
DE INGRESOS DE PUERTO
RICO (CRIM)

Apelada

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primer Instancia,
Sala Superior de
Carolina

KLAN201900720

Civil número:
CA2018CV00180

Sobre:
Acción de Nulidad
de Contrato,
Nulidad de
Escritura de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y la jueza Ortiz Flores y el juez Rodríguez Casillas.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

Comparecen los apelantes, Sergio Negrón Sánchez, su esposa, Zuleyka Malavé Lugo, por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, quienes nos solicitan que revisemos una *Sentencia parcial* que emite el 29 de abril de 2019, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina.¹ Dicho dictamen declara ha lugar la *Moción de desestimación* que interponen los apelados, Bautista REO, Corp. (Bautista), Capital Crossing Puerto Rico (Capital) y FirstBank de Puerto Rico (FirstBank); y consecuentemente, desestima con perjuicio todos los reclamos de los apelantes por falta de jurisdicción sobre la materia.

La oportuna reconsideración del dictamen apelado se les deniega a los apelantes, mediante la *Orden* que a esos efectos el TPI emite el 1ro de junio de 2019.²

Por las razones que exponremos a continuación, revocamos el dictamen apelado.

I

En el 2010, sin que se les advirtiera de algún problema de índole registral o de segregación, los apelantes opcionan y suscriben un contrato de compraventa por la suma de \$199,000 con la intención de adquirir de Pórtico del Sol Development, Corp. (Pórtico del Sol Development), el apartamento 102-A del edificio I. Consecuentemente, los apelantes acuerdan financiar la compraventa del apartamento con Doral Bank. Dicho banco, a su vez, financia interinamente la compra de los terrenos y el

¹ Notificada el 30 de abril de 2019.

² Notificada el 5 de junio de 2019.

desarrollo y construcción del proyecto Pórtico del Sol en Carolina, Puerto Rico.

Así las cosas, 21 de julio de 2010, a los apelantes se les cita para que otorguen una escritura sobre individualización, liberación de hipoteca y compraventa de propiedad inmueble. Ese día, también comparece el desarrollador y presidente de Pórtico del Sol Development, Juan Martínez Pérez, en representación de Pórtico del Sol Development y Shirley Ejarque García, en representación de Doral Bank. En igual fecha, los apelantes otorgan una escritura de hipoteca y suscriben un pagaré por la suma de \$186,500, a un interés anual de 4.875% a favor de Doral Bank, en garantía del pago del financiamiento de la compraventa. Ese día, a los apelantes no se les notifica ni surge de las escrituras que otorgan, sobre la existencia de algún problema de segregación o registral y/o titularidad.

El 25 de octubre de 2012, el señor Martínez Pérez, cursa una carta circular a los titulares de los condominios I y II de Pórtico del Sol, para informarles que, a la fecha de la constitución del condominio, la finca de 14 cuerdas donde enclava el complejo residencial estaba sin segregar. Por ello, les explica sobre la necesidad de que cada uno de los titulares consintieran a la escritura de segregación y a la constitución de las servidumbres.

Así las cosas, el 9 de noviembre de 2012, los apelantes y otros residentes del Cond. Pórticos del Sol I, se reúnen con el señor Martínez Pérez, quien les indica que ese día acababa de enterarse que dicho condominio de debía segregarse de la totalidad de la finca que ocupa el proyecto Pórtico del Sol, por lo que para eso se necesitaba el consentimiento de todos los residentes. Consecuentemente, les informa que la falta de segregación hizo que él y todos ellos se convirtieran en los

cotitulares de las aproximadamente 15 cuerdas que el proyecto ocupa y; por ende, los responsables de pagar la deuda de \$18 millones del préstamo de construcción. Asimismo, el señor Martínez Pérez les deja saber a los residentes que no terminaría las obras pendientes en el proyecto; incluso las áreas comunes y recreativas que se les había ofrecido como parte de la compraventa; y les dijo que partir de ese día daba por terminada su participación en el proyecto, cerraba las oficinas del proyecto y cancelaba los servicios de energía eléctrica, agua, seguridad y recogido de basura, entre otros. Consecuentemente, los apelantes y demás propietarios comienzan a enfrentar varios problemas con la administración del complejo.

Entretanto, el 26 de marzo de 2013, Pórtico del Sol Development suscribe una resolución corporativa para facultar al ingeniero José R. Marchand Márquez, a realizar los actos de representación, administración y disposición del referido proyecto. Mientras, el 17 de abril de 2013, mediante un acuerdo de sentencia de ejecución por consentimiento, Doral Bank asume el control del proyecto como acreedor hipotecario y luego contrata a Black Point Management (Black Point) para que, entre otras cosas, le asistiera en la tramitación de la segregación del proyecto. Ante dicha situación, los apelantes y demás propietarios le notifican a Pórtico del Sol, Doral Bank y a Black Point los problemas que enfrentaban, pero estos hicieron caso omiso a ello.

Así las cosas, el 18 de junio de 2013, varios representantes de Doral Bank y el ingeniero Marchand Márquez se reúnen con los apelantes y con los demás propietarios del condominio con el propósito de informarles en qué estatus estaba el proceso de subsanación de los defectos de la segregación. Al respecto, se les indica a los residentes que dicho problema era subsanable. Sin

embargo, no se les informa sobre la gravedad del asunto y cómo esto afectaba sus respectivas titularidades.

Mientras, en el 2014 se les notifica a los apelantes que para solucionar el problema de la falta de segregación, era necesario el consentimiento de todos los titulares del Cond. Pórtico del Sol I y así poder enmendar los planos de inscripción del proyecto de conformidad con las exigencias de la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe) y posteriormente, expedir el correspondiente permiso. Ante ello, los apelantes consienten a la enmienda del plano de inscripción. Sin embargo, varios de los titulares se niegan a consentir a la mencionada petición, por lo que Doral Bank y el señor Marchand Márquez, en representación de Pórtico del Sol Development, instan una acción sobre sentencia declaratoria mediante la cual le solicitan al TPI, que el consentimiento del desarrollador fuese suficiente para efectos de poder enmendar los planos de inscripción del proyecto.³

No obstante, en el 2015 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) ordena el cierre de Doral Bank, por lo cual éste cesa sus operaciones. Luego del cierre, los apelantes y demás residentes comienzan a sufrir la interrupción de los servicios de luz, de agua y el de recogido de basura, por lo cual se ven en la necesidad de incurrir en gastos de mantenimiento del condominio y poda de las áreas verdes. Posteriormente, la Federal Deposit Insurance Company (FDIC), funge como síndico y toma control sobre las acciones de Doral Bank, y luego le cede a FirstBank parte de los activos de Doral Bank; entre estos, el proyecto Pórtico del Sol, el pagaré

³ El 19 de septiembre de 2016, el TPI resuelve a favor de Doral Bank y de Pórtico del Sol su reclamo el consentimiento del desarrollador fuese suficiente y pudiesen enmendar los planos de inscripción del proyecto.

hipotecario que grava el apartamento de los apelantes y otros pagarés hipotecarios que gravan varios de los apartamentos del Cond. Pórtico del Sol I. Por su parte, el 27 de marzo de 2015, el FDIC y Bautista suscriben un *Bill of Sale* mediante el cual éste último, adquiere las facilidades crediticias del préstamo de construcción que Doral Bank le había dado al desarrollador para la compra de los terrenos y desarrollo del proyecto Pórtico del Sol. Entretanto, en el año 2016, los apelantes se enteran que FirstBank contrata a Capital para que, entre otras cosas, se encargara de administrar el proyecto Pórtico del Sol.

Por los siguientes dos años, los apelantes les solicitan a FirstBank y a Capital que les dejaran saber en qué estatus estaba el proceso de subsanación, segregación y subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad sin que se les informara al respecto. Asimismo, en varias ocasiones solicitan que se resolvieran los problemas de administración del complejo Pórtico del Sol I y que se terminan de construir las áreas comunes que faltaban. Sin embargo, las múltiples peticiones resultaron infructuosas.

Como consecuencia de los hechos que preceden, el 5 de marzo de 2018, los apelantes instan en contra de los apelados, una *Demanda sobre nulidad/inexistencia de contrato de compraventa y nulidad/inexistencia de contrato de hipoteca y de escritura de pagaré de hipoteca*.⁴ En ella, además de alegar varios hechos atribuibles a la conducta de Doral Bank, los apelantes también formularon otras, pero atribuibles a los actos u omisiones de los apelados. En lo pertinente, estas son las siguientes:

3.19 En el año 2015, Doral Bank cesa operaciones y la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) toma control sobre las acciones de dicho banco. Luego, FirstBank adquiere de la FDIC parte de los créditos que tenía Doral Bank. Entre estos créditos se encuentra el Proyecto Pórtico

⁴ El 11 de junio de 2018, los apelantes enmienda su demanda.

del Sol y el pagaré hipotecario que grava el apartamento de los demandantes.

3.20 Luego para el año 2016, los demandantes advienen en conocimiento que aparentemente FirstBank contrata, en el curso ordinario de los negocios, con Capital Crossing Puerto Rico LLC, para que entre otras cosas administre el Proyecto Pórtico del Sol. Al día de hoy, no sabemos con exactitud del papel que juega Capital Crossing Puerto Rico LLC dentro de este panorama hipotecario. Pero, si sabemos que tienen conocimiento de los múltiples problemas con el proyecto Pórtico del Sol. Incluyendo la falta de segregación.

3.21 Luego del cese de operaciones de Doral Bank los titulares del condominio Pórtico del Sol I, incluyendo los demandantes, sufrieron una interrupción del servicio de energía eléctrica, del servicio de agua potable y del recogido de basura. Durante ese tiempo los demandantes tuvieron que incurrir en gastos por mantenimiento del condominio y poda de las áreas verdes.

3.22 A raíz de la adquisición por parte de FirstBank, los demandantes inquirieron a este y a Capital Crossing Puerto Rico LLC, por los siguientes 2 años, sobre el estatus del proceso de segregación y corrección en el Registro de la Propiedad. Estos, al día de hoy, no han sido notificados del estatus del proceso de segregación y de la subsiguiente inscripción.

3.23 A su vez le solicitaron varias veces que resolvieran el problema de administración del complejo e insistieron en la culminación de las áreas comunes que faltaban por construir. Aun así, al día de hoy, no han recibido una comunicación sobre el estatus del proceso de segregación y persisten los problemas con el complejo Pórtico del Sol I.

3.24 La compañía Capital Crossing Puerto Rico LLC, ha hecho caso omiso a las peticiones de los titulares para que se corrijan los problemas en el complejo residencial. De hecho, en comunicaciones con el Sr. Juan A. Crespo, AVP de Capital Crossing Puerto Rico LLC, este les refiere a los demandantes a que se comuniquen con el Sr. José Marchand Márquez para que éste les indique una solución a los problemas inquiridos.

....

3.27 A su vez, los demandantes advinieron en conocimiento que el codemandado FirstBank sometió nuevamente, el 19 de julio de 2017, las referidas escrituras, las cuales continúan sin calificarse por la falta de segregación. En una Instancia sometida al Registro de la Propiedad por los codemandados FirstBank, el 8 de junio de 2017, estos reconocen el problema de segregación y cómo esto afecta la inscripción de las referidas escrituras

.....

3.30 En resumen, Honorable Tribunal, luego de 7 años de su otorgación, las referidas escrituras aún permanecen sin inscribirse por la falta de segregación del apartamento y del Condominio Pórtico del Sol, afectando así la titularidad de los demandantes y ocasionándole un sinnúmero de

problemas de los cuales han tenido que asumir, cuando le correspondía a todos los demandados solucionarlo.

4.35 Estos han tenido que incurrir en múltiples gastos, no contar con servicio de energía y agua potable por varios días, no contar con una conexión con el alcantarillado para disposición de aguas negras, no contar con un servicio de seguridad completo, entre otros problemas. A su vez, el CRIM le está cobrando impuestos por todo el proyecto y no solo su apartamento. Y por di fuera poco, después del paso del huracán María, las facilidades se han deteriorado a un punto mayor, sin que ninguno de los demandados se responsabilice por la resolución de los mismos.

4.36 Aquí el sucesor del desarrollador, Capital Crossing, ha sido cómplice de toda esta problemática y no ha ayudado a resolverla. Por lo tanto, al subrogarse en los derechos de Pórtico Del Sol Development Corp., estos son coresponsables por los daños ocasionados por el incumplimiento y por los gastos que los codemandados [sic] han tenido que incurrir.

...

4.50 El codemandado FirstBank admitió en la Instancia presentada en el Registro de la Propiedad que conoce todos los problemas en la contratación y la inexactitud registral. Aun así, ha seguido cobrando la deuda, perpetuando así la ilegalidad comenzada por Doral Bank.

4.51 Al subrogarse en los derechos de Doral Bank, al adquirir el crédito, y conociendo sobre el problemas contractual y registral, le corresponde a FirstBank restituir a las partes todo el momento total que han pagado por la hipoteca nula. Por más de 7 años que han pagado por la hipoteca.

Por tanto, los apelantes solicitan que se declare la nulidad de los contratos y escrituras; se extinga la deuda hipotecaria con el acreedor; que el banco no les afecte negativamente su crédito; se les devuelvan la totalidad de los pagos hipotecarios y aquellos satisfechos por concepto del mantenimiento de áreas comunes y del edificio; que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) cancele el cobro de impuestos sobre la propiedad inmueble y que se les imponga a los apelados, el pago de honorarios de abogado, costas, gastos e intereses por sentencia.⁵

⁵ El 15 de mayo de 2018, los apelantes interponen una *Demanda enmendada* a los efectos de incluir como parte co-demandado, al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM).

En reacción al reclamo de los apelantes, el 10 de septiembre de 2018, sin someterse a la jurisdicción del TPI, Bautista y Capital presentan una *Moción de desestimación por falta de jurisdicción*, a la cual luego se les une FirstBank mediante *Moción uniéndose a moción de desestimación*. En síntesis, aseveran que, en virtud de la *Financial, Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act* (FIRREA), el TPI no tiene jurisdicción para atender el reclamo de los apelantes, pues a tenor con dicho estatuto federal, previo a acudir al TPI, éstos debieron someter una reclamación administrativa ante el FDIC. Al respecto, explican que en el momento en que se suscitan los problemas registrales en el proyecto, Doral Bank era el dueño de los préstamos y de las facilidades de crédito, por lo cual no tienen injerencia en cuanto a los actos y eventos que causaron los problemas que los apelantes reclaman. Los co-apelados puntualizan que es a partir del 27 de marzo de 2015, cuando adquieren de Doral Bank, por conducto del FDIC, el proyecto Pórtico del Sol y aproximadamente dos años después de que los apelantes compran su apartamento y conocen sobre los problemas registrales, es cuando comienzan a tener alguna relación con los apelantes. Por todo ello, alegan que bajo FIRREA, el TPI no tiene jurisdicción para atender cualquier reclamo que emane de los actos u omisiones de Doral Bank y Pórtico del Sol Development.

Por su parte, el 16 de octubre de 2018, los apelantes instan una *Oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción*. En la misma, aseguran que no les aplican las disposiciones de FIRREA porque sus reclamos no surgen de ningún acto de Doral Bank, sino de la nulidad contractual de la compraventa suscrita por ellos y los desarrolladores del proyecto Pórticos del Sol, al venderles un apartamento sin ser segregado. Destacan, que aún

no constan inscritos en el Registro Inmobiliario de la Propiedad, las escrituras de compraventa e hipoteca, ni la de constitución del régimen de propiedad horizontal. Al así alegar, los apelantes reiteran en que las disposiciones aplicables a sus reclamos son las que provee nuestro Código Civil, por lo cual es el TPI quien tiene la jurisdicción para declarar la nulidad del contrato. Reclaman que, por años, pagaron por algo que en derecho no existe, lo que se suma a las condiciones deplorables que, como residentes, han tenido que soportar. Puntualizan, que los apelados intentan escudarse en una ley inaplicable para no formar parte del pleito aun cuando son partes indispensables y responden por el fraude y engaño que con sus actos han perpetuado.

El 29 de octubre de 2018, los apelados Bautista, Capital y FirstBank presentan una *Réplica a oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción* a los fines de reiterarse en la aplicación de FIRREA y, por tanto, la falta de jurisdicción del TPI para atender cualquier reclamo en su contra. Aseguran, que la única relación, participación o actos que se les atribuyen en la demanda, emanan de la adquisición de las facilidades crediticias que les vende la FDIC en el 2015. Por tanto, todas las alegaciones de la demanda nacen de los actos y omisiones atribuibles a Doral Bank y del desarrollador con quienes no tienen relación alguna previo al 2015.

En respuesta a la réplica, el 2 de noviembre de 2018, los apelantes interponen una *Dúplica a réplica a oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción* por medio de la cual enfatizan en la nulidad del contrato por la falta de segregación del proyecto, en la responsabilidad de los apelados, que estos son partes indispensables y responden por sus propios actos de engaño y fraude y que FIRREA no aplica a este caso. Afirman, que

los apelados intentan utilizar subterfugios para que se desestime el pleito en su contra, a pesar de conocer su responsabilidad respecto a las alegaciones contenidas en la *Demanda* y la subsiguiente enmienda.

Luego de varias instancias procesales, el 27 de marzo de 2019, los apelantes instan una *Moción urgente informativa* para dejar saber sobre la cancelación de los servicios de la AAA a todos los residentes del Cond. Pórtico del Sol I. Al respecto, explican que por la falta de diligencia de Bautista, Capital y del señor Marchand Márquez de no segregar los predios del condominio ni de inscribir un régimen de propiedad horizontal e hipoteca en el Registro de la Propiedad, no han podido gestionar un contador de agua individual en la AAA. Por su parte, el 5 de abril de 2019, Bautista, Capital y el señor Marchand Márquez interponen una *Oposición a moción informativa sobre servicios de agua*.

Así las cosas, el 29 de abril de 2019, el TPI emite una *Sentencia parcial* mediante la cual declara ha lugar la *Moción de desestimación por falta de jurisdicción* de los apelados, y en su consecuencia, desestima con perjuicio todos los reclamos de los apelantes.⁶ Dicho foro concluye que cuando se suscitaron los problemas registrales en el proyecto, Doral Bank era el dueño de los préstamos y facilidades de crédito. Añade, que la única relación e injerencia de Bautista y Capital con el proyecto lo fue la adquisición del proyecto de Doral Bank, por conducto de la FDIC. Al así disponer, el foro apelado determina que por aplicar FIRREA a este caso, los apelantes debían iniciar el procedimiento administrativo que dispone FIRREA para estos propósitos, antes de que acudiesen ante su consideración.

⁶ Notificada el 30 de abril de 2019.

Insatisfechos, el 14 de mayo de 2019, los apelantes incoan una *Moción de reconsideración* en la que se reiteran en que la responsabilidad de los apelados no emana de los actos u omisiones del desaparecido Doral Bank; sino de sus propios actos y omisiones. Específicamente, Bautista, responde por ser el dueño del predio; Capital, por ser el *servicer* de Bautista y responsable del proyecto Pórtico del Sol; mientras que FirstBank responde como dueño de las hipotecas no inscritas y por no inscribir la segregación del predio de los apelantes en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, el 31 de mayo de 2019, Bautista y Capital instan una *Oposición a solicitud de reconsideración*; mientras que días más tarde, los apelantes replican. No obstante, el 1ro de junio de 2019, el TPI emite una *Orden* mediante la cual deniega el reclamo de reconsideración de los apelantes.⁷

En desacuerdo, los apelantes acuden oportunamente ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de apelación en el cual alegan lo siguiente:

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, FirstBank y Capital, partes indispensables del pleito, por ser estos los dueños del predio no segregado en controversia y dueños del contrato de compraventa, además de tenedores de las hipotecas.

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, FirstBank y Capital, dueños del predio y tenedores de las hipotecas, continúan sin resolver el problema de 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.

⁷ Notificada el 6 de junio de 2019.

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, FirstBank y Capital, esto sin permitir a la apelante enmendar la demanda y sin vista previa, violando el derecho de la apelante al debido proceso de ley y sin tomar en consideración los parámetros establecidos por nuestra jurisprudencia para que proceda una moción de desestimación.

El 11 de julio de 2019, emitimos una *Resolución* para ordenarle a los apelados a presentar su alegato. En cumplimiento con nuestro requerimiento, el 1ro de agosto de 2019, el FirstBank presenta su *Alegato en oposición*. Por su parte, varios días más tarde, Bautista y Capital instan su *Alegato de parte apelada*.

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

II

A. Partes indispensables

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, establece que deberá incorporarse como partes en un pleito “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. Los principios que subyacen dicho precepto son la protección constitucional que impide privar a las personas de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley, y la necesidad de que se dicten decretos judiciales completos. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015). El interés de una parte indispensable ha de ser tal que “no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción *sin lesionar y afectar radicalmente su interés*, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia”. *Íd.* Deberá ser un interés real e inmediato, no especulativo ni futuro. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

Ahora bien, no existe ninguna fórmula que permita precisar si una parte es indispensable o no lo es. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732 (2005). Por tanto, la determinación de si debe acumular una parte dependerá de los hechos específicos de cada caso particular. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra. El enfoque del tribunal al efectuar este tipo de análisis será uno pragmático a tenor de los hechos, el cual, deberá incluir el tiempo, el lugar, las alegaciones, la prueba y la clase de derechos e intereses en conflicto. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón*, supra, págs. 511-512. Le corresponderá hacer un "análisis juicioso que incluya la determinación de los derechos del ausente y las consecuencias de no unirlo como parte en el procedimiento". *Íd*, pág. 512. Por otro lado, se sabe que la omisión de incluir a una parte indispensable incide sobre el debido proceso de ley que cobija al ausente. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón*, supra, pág. 511. Por tanto, si una parte indispensable está ausente, el tribunal carecerá de jurisdicción para adjudicar la controversia. *Íd*.

Es de tal arraigo el interés de proteger a dichas partes que la no inclusión de una de ellas en el pleito constituye una defensa irrenunciable que puede traerse en cualquier etapa del proceso, incluyendo la apelativa. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 678 (2012). Incluso, si incide sobre la jurisdicción del tribunal, los tribunales apelativos debemos levantar *motu proprio* la falta de parte indispensable. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra, págs. 223-224. La sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable será nula. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 550 (2010).

B. La moción de desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 10.2, establece que antes de presentar una alegación

responsiva, la parte demandada puede instar una moción por medio de la cual solicite la desestimación de la demanda instada en su contra. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). En lo pertinente, la regla dispone 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.

Al examinar la precitada moción, los tribunales estarán obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015). Para que proceda una moción de este tipo deberá demostrarse, de forma certera, que la parte demandante “no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor”. *Íd.*

Específicamente, el inciso (5) de la mencionada regla, Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5), establece que se puede solicitar la desestimación de una demanda porque ésta no esboza una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Al adjudicar una moción bajo este fundamento, el tribunal tomará 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. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra. Ello se debe a que lo que se ataca es un vicio intrínseco de la demanda, no los hechos

aseverados. *Accurate Sols. v. Heritage Environmental*, 193 DPR 423, 433 (2015).

No obstante, no se desestimaré una demanda salvo que se demuestre que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera hechos que pueda probar o si ésta puede ser enmendada. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., supra*. El tribunal considerará si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Íd.*

En cuanto al término *jurisdicción*, éste se refiere al “poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias”. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 909 (2012). Al respecto, es sabido que los asuntos que conciernen a la jurisdicción son privilegiados y deben resolverse de modo preferente. *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012). Quiere decir, que el tribunal deberá evaluar con rigor cualquier cuestionamiento jurisdiccional y, si al hacerlo, determina que no tiene jurisdicción para entender en el asunto, deberá desestimar la reclamación. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). En caso en particular de la jurisdicción sobre la materia, sabemos que ésta se refiere a la capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal pues, “[c]uando no hay jurisdicción sobre la materia, el tribunal carece de autoridad y poder para entender en el asunto”. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012). Cónsono con lo anterior, es norma reiterada que ineludiblemente, la falta de jurisdicción sobre la materia conlleva las siguientes circunstancias: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden otorgar voluntariamente al tribunal jurisdicción

sobre la materia ni puede el tribunal arrogársela; (3) los dictámenes de un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales tienen el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos deben examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y (6) un 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*. *Íd.*

C. Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA)

Con el fin de enfrentar una nueva amenaza a la estabilidad de las instituciones depositarias surgida al final de la década de 1970, el Congreso aprobó el Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA), Pub.L. No. 101-73, 103 Stat. 183 (1989), mediante el cual se creó la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). *Íd.* La FDIC es una agencia independiente creada para promover la estabilidad y la confianza pública en el sistema bancario nacional.⁸

Así, cuando un banco cierra por no cumplir con sus obligaciones, la FDIC tiene dos funciones: como aseguradora de los depósitos del banco, paga un seguro a las personas con depósitos, hasta el límite del seguro, y como “receptora” del banco, “asume la función de vender/obtener los activos del banco y de saldar sus deudas, incluyendo las reclamaciones de los depósitos que excedan el límite asegurado”.⁹

FIRREA le concedió autoridad al FDIC para que actuase como *conservator* o *receiver* de la institución, tiene la potestad,

⁸ Federal Deposit Insurance Corporation, “Cuando quiebra un banco - Información para personas con depósitos, créditos y préstamos”, <https://www.fdic.gov/consumers/banking/factssp/>

⁹ *Íd.*

entre otros actos, de preservar y conservar sus activos y propiedades. 12 USC sec. 1821(d)(2)(B)(iv). Como *receiver*, la FDIC tiene la autoridad de determinar las reclamaciones. A su vez, FIRREA instituyó un proceso administrativo para adjudicar las reclamaciones en contra de las fallidas instituciones financieras bajo la sindicatura del FDIC en el que todo acreedor o persona tendrá que primero presentar su reclamación ante la receptora para una determinación administrativa de si debe ser pagada. 12 USC sec. 1821(d)(3)-(13); *FDIC v. Scott*, 125 F.3d 254, 257 (5th Cir. 1997).

En *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 712 F.3d 14, 19 (2013), el Tribunal de Apelaciones del Primer Circuito explicó:

FIRREA's statutory claims process requires the FDIC, upon appointment as receiver, to publish notice that the failed institution's creditors must file claims with the FDIC by a specified date, which must be at least ninety days after publication of the notice. 12 U.S.C. § 1821(d)(3)(B)(i). If a claim is filed, the FDIC has 180 days to determine whether to approve or disallow the claim. *Id.* § 1821(d)(5)(A)(i). Claimants then have sixty days from the date of disallowance or from the expiration of the 180-day administrative decision deadline to seek judicial review in an appropriate federal district court (or to seek administrative review). *Id.* § 1821(d)(6)(A).

A su vez, FIRREA impone limites sobre la jurisdicción de los tribunales para atender reclamos si la parte demandante ha incumplido con dicho proceso administrativo:

(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 USC sec. 1821(d)(13)(D)

Adviértase, que no se trata de un requisito que no instituyó la jurisprudencia, sino el estatuto mismo y el cual es de naturaleza

explícitamente jurisdiccional.¹⁰ *Rosa v. Resolution Trust Corp.*, 938 F.2d 383, 395 (3d Cir. 1991).

Repetidamente, se ha interpretado que el lenguaje de FIRREA al respecto refleja la intención congresional de que dicha regla es jurisdiccional.¹¹ *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico, supra*, pág. 20. Dicho estatuto federal establece que una vez se agote el proceso administrativo, ocurrirá la revisión judicial. 12 USC sec. 1821(d)(6)(A); *Waldron, Trustee for Venture Financial Group, Inc. v. FDIC*, 935 F.3d 844, 849 (9th Cir. 2019).¹²

Al considerar si la limitación jurisdiccional aplica a reclamaciones en contra de una institución bancaria por un tercero que compre bienes de la institución fallida, en *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico, supra*, págs. 20-21, se expresó lo siguiente:

Had this suit been brought originally against the FDIC, it would clearly have been jurisdictionally barred. See *Simon*, 48 F.3d at 56. We consider whether the jurisdictional limitation applies to suits seeking to make an end run around FIRREA's statutory claims process by suing the third-party purchasing bank. It does.

As the Seventh Circuit summarized in *Farnik v. FDIC*, 707 F.3d 717 (7th Cir.2013), the circuits that have considered whether FIRREA's judicial review restriction applies to third-party assuming banks "have interpreted it as focusing on the substance of a claim rather than its form." *Id.* at 722. Therefore, "the FIRREA administrative exhaustion

¹⁰ "Initially we note that we are not confronted with a judicially created exhaustion requirement, but with one that is mandated by statute. Further, Congress made this statutory exhaustion requirement explicitly jurisdictional. We are thus mindful of our responsibility to apply this requirement 'with a regard for the particular administrative scheme at issue.' See *Weinberger v. Salfi*, 422 U.S. 749, 765, 95 S.Ct. 2457, 2466, 45 L.Ed.2d 522 (1975)". *Rosa v. Resolution Trust Corp.*, 938 F.2d 383, 395 (3d Cir. 1991).

¹¹ "FIRREA's plain language states that except as otherwise provided, no court has jurisdiction over the relevant types of claims, 12 U.S.C. § 1821(d)(13)(D)(i)-(ii), and the only judicial review provided for here is for suits filed within sixty days of the disallowance or the expiration of the decision period, *id.* § 1821(d)(6). We think that the provision's plain language makes it clear that Congress wanted the rule to be 'jurisdictional,' see *Henderson ex rel. Henderson v. Shinseki*, ___ U.S. ___, 131 S.Ct. 1197, 1203, 179 L.Ed.2d 159 (2011)." *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 712 F.3d 14, 20 (2013).

¹² FIRREA provides for judicial review after exhaustion. See 12 U.S.C. § 1821(d)(6)(A) (if a claimant has exhausted a claim via FIRREA's administrative process, 'the claimant may ... file suit on such claim ... and [the district] court shall have jurisdiction to hear such claim')." *Waldron, Trustee for Venture Financial Group, Inc. v. FDIC*, 935 F.3d 844, 849 (9th Cir. 2019).

requirement is based not on the entity named as defendant but on the actor responsible for the alleged wrongdoing." *Id.* at 723.

Other circuits agree. In *Village of Oakwood v. State Bank & Trust Co.*, 539 F.3d 373 (6th Cir.2008), the Sixth Circuit reasoned that even if the FDIC was not the named defendant, the claims related to acts or omissions of the FDIC as receiver and so the failure to comply with the statutory claims process barred the claim. *Id.* at 386.

In *Benson v. JPMorgan Chase Bank, N.A.*, 673 F.3d 1207, the Ninth Circuit stated, "[I]itigants cannot avoid FIRREA's administrative requirements through strategic pleading." *Id.* at 1209. The court found the plaintiffs' claims against the purchasing bank related to an act or omission of a depository institution for which the FDIC had been appointed receiver, triggering the jurisdictional bar. *Id.* at 1215.

Finally, in *Tellado v. IndyMac Mortgage Services*, 707 F.3d 275, the Third Circuit held that because the plaintiffs' claim against the assuming bank was "not a claim of independent misconduct by [the assuming bank]," but existed "only because [the failed institution] had failed to provide proper notice of the right to cancel [the mortgage]," *id.* at 280, the jurisdictional limitation applied, *id.* at 281.

Similarmente, en *Royal Car Rental v. Banco Popular de Puerto Rico*, 524 F. Appx. 721, 722 (1st. Cir. 2013), se resolvió lo siguiente:

After the parties had briefed this appeal, but before oral argument, we held in *Acosta-Ramirez* that no court had jurisdiction over a suit for severance pay by former employees of Westernbank against Banco Popular. 712 F.3d at 15-16. That was because the Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Pub.L. No. 101-73, 103 Stat. 183, requires that claims based on the actions of a failed bank be submitted to the FDIC through its administrative claims process. 12 U.S.C. § 1821(d)(3)-(13). If a claimant does not exhaust his or her administrative remedies, then "no court shall have jurisdiction over . any claim relating to any act or omission of" the failed bank. *Id.* § 1821(d)(13)(D). At our request, the parties and the FDIC submitted supplemental briefs discussing whether we have jurisdiction over this appeal in light of *Acosta-Ramirez*.

The appellant makes no persuasive argument that the complaint alleges a claim that is unrelated to the conduct of Westernbank. On the contrary, every allegation against Banco Popular "relat[es] to an act or omission of" Westernbank. 12 U.S.C. § 1821(d)(13)(D); see *Acosta-Ramírez*, 712 F.3d at 21. The appellants do not claim that they have availed themselves of the FDIC's administrative claims process. *Acosta-Ramírez*, 712 F.3d at 21. We therefore conclude that no court has jurisdiction over this case.

Distintos circuitos han resuelto que el requisito de agotar el procedimiento administrativo de FIREEA no se basa en la entidad que sea nombrada como parte demandada sino en la parte actora que es responsable por la alegada conducta errada o indebida.¹³ *Farnik v. F.D.I.C.*, 707 F.3d 717, 723 (7th Cir. 2013).

III

En el caso que nos ocupa, los apelantes aseveran que los apelados les responden, no por las acciones y omisiones de Doral Bank (banco fallido); sino por sus propios actos u omisiones, al no inscribir en el Registro Inmobiliario de la Propiedad, las segregaciones del condominio y del apartamento y las escrituras de compraventa, hipoteca y por no atender los problemas de los servicios básicos. Al respecto, nos detallan que Bautista; les responde por ser el dueño del predio; Capital, por ser el *servicer* de Bautista y el responsable del proyecto Pórtico del Sol; y FirstBank, por ser el tenedor de las hipotecas. Ciertamente, la contención de los apelantes, nos persuaden a que revoquemos el dictamen apelado.

Según surge del tracto fáctico y procesal que antecede y, a tenor con las leyes y jurisprudencia aplicable, al momento de evaluar si se requiere agotar el proceso de revisión de reclamaciones administrativas de FIRREA, lo importante es precisar qué parte es la responsable de la conducta que se alega en la demanda.

De entrada, es preciso distinguir que la reclamación de epígrafe es una que va más allá de ser una que meramente solicite remedios que involucren los activos de una institución bancaria

¹³ "Recognizing that strategic case captioning would allow creditors to completely bypass FIRREA's administrative process, we join our sister circuits and hold that the FIRREA administrative exhaustion requirement is based not on the entity named as defendant but on the actor responsible for the alleged wrongdoing". *Farnik v. F.D.I.C.*, 707 F.3d 717, 723 (7th Cir. 2013).

fallida (Doral Bank). Tal cual expusimos, en su *Demanda*, los apelantes alegaron varios hechos atribuibles a la conducta de Doral Bank. Sin embargo, no todas sus alegaciones giran en torno a dicho banco fallido. El resto de las alegaciones contenidas en la *Demanda*, son atribuibles a los actos u omisiones de los apelados. En ellas, los apelantes no esbozan hechos relacionados con bienes, actos u omisiones de Doral Bank; sino con la conducta de Bautista, Capital y FirstBank, luego de que éstos adquieren el proyecto Pórtico del Sol.

Ciertamente, el TPI no podía aplicar las disposiciones de FIRREA a los actos u omisiones que los apelados incurriesen luego de que adquirieran el proyecto. Ello, porque la inmunidad que le concede FIRREA a los adquirentes (apelados), claramente es específica sobre los actos y omisiones que hayan ocurrido con anterioridad a la adquisición de los activos. Creemos, que el hecho de que Bautista haya adquirido bienes del FDIC, no puede interpretarse como una indemnización perpetua de las consecuencias jurídicas de los actos y omisiones que surgiesen luego de que suscribiera el *Bill of Sale*. Difícilmente podría sostenerse un argumento de que, mediante dicha compra, Bautista adquirió solo los beneficios, pero no las responsabilidades que ello conlleva.

Concluimos, que Bautista y Capital les responden a los apelantes desde el justo el momento en que adquirieron del FDIC, el proyecto Pórtico del Sol. En el caso de Bautista, si bien éste no responde como sucesor de Doral; sí responde desde el momento en que adquiere las facilidades crediticias de la FDIC, por incumplir con sus responsabilidades como dueño del proyecto. Como tal, Bautista incumplió sus deberes de no atender los problemas con la segregación. Mientras, en el caso de Capital, este responde por

incumplir con su responsabilidad como agente de servicio del proyecto Pórtico del Sol al no atender los persistentes problemas de los servicios básicos. Por su parte, FirstBank les responde a los apelantes como tenedor de las hipotecas, al incumplir con su responsabilidad de no inscribir las mismas en el Registro Inmobiliario de la Propiedad.

Según vimos, no albergamos duda de que Bautista, es el actual dueño del predio donde los apelantes compraron una propiedad mediante una escritura de compraventa. Por su parte, Capital, es el agente de servicios a cargo del proyecto Pórtico del Sol. Mientras, FirstBank es el tenedor de la hipoteca de la propiedad de los apelantes, así como las demás hipotecas del proyecto. Por consiguiente, luego de que adquirieron del FDIC el proyecto Pórtico del Sol, los apelados son solidariamente responsables por sus propias actuaciones y omisiones.

De otra parte, resaltamos que, si eventualmente se declara nula la compraventa, el apartamento le sería devuelto a Bautista. Por consiguiente, su interés propietario podría verse afectado por el resultado que en su día tenga la reclamación de epígrafe. Esto, lo convierte en una parte indispensable en el pleito. Asimismo, Capital, quien funge como su agente de servicio, debía permanecer en el pleito en cuanto a causas de acción referentes a sus propios actos y omisiones por eventos surgidos desde el 27 de marzo de 2015.

En resumen, aunque las reclamaciones relacionadas a actos u omisiones de Doral Bank quedaron fuera de la jurisdicción del TPI por la falta del agotamiento del procedimiento administrativo que establece FIRREA, no ocurre lo mismo con las alegaciones respecto a los propios actos u omisiones de los apelados.

Por último, tomamos conocimiento judicial de que este caso es uno de varios instados en contra de los apelados y otros codemandados que giran en torno a los mismos hechos.¹⁴ Incluso, los casos KLAN201900588 y KLAN201900654 ya estuvieron ante la consideración de dos paneles hermanos de este Tribunal.

IV

Por los fundamentos expuestos, se revoca la *Sentencia parcial* apelada.

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

La jueza Ortiz Flores disiente sin escrito.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

¹⁴ Casos civil núm.: CA2018CV01030, CA2018CV00180, CA2018CV01146.