

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

RAMÓN LÓPEZ
RODRÍGUEZ

Recurrente

v.

CAPITAL CROSSING LLC

Recurrido

KLAN201901329

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Sobre: Nulidad
Contractual/
Inexistencia de
Contrato de
Compraventa e
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, el Juez Salgado Schwarz¹ y la Jueza Romero García²

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2020.

I.

El 14 de junio de 2019, el señor Ramón López Rodríguez presentó *Demanda* sobre nulidad de contrato de compraventa, hipoteca e inexistencia de contrato, contra Pórtico del Sol Development Corp., FirstBank Puerto Rico, entre otros.³ Esta reclamación surge tras la falta de segregación e inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad del apartamento adquirido en el condominio Pórtico del Sol. El Sr. López Rodríguez sostuvo que para el 2012 otorgó una Escritura de Primera Hipoteca y suscribió un pagaré por \$214,571.00, a un interés de 2.99%, a favor de Doral Bank. López Rodríguez alegó que al momento de otorgar las escrituras no se le informó que existían problemas sobre la titularidad, segregación e inscripción registral. Expuso que, para el 2015, Doral Bank cesó operaciones y la *Federal Deposit Insurance Corporation* (FDIC) tomó control de los activos de dicha institución bancaria. Posteriormente, FirstBank Puerto Rico adquirió de la FDIC

¹ Orden Administrativa TA-2020-016 de 14 de enero de 2020.

² Orden Administrativa TA-2020-069 de 21 de febrero de 2020.

³ Véase Apéndice del recurso de *Apelación*, págs. 46-61.

parte de los activos de Doral Bank, entre los que figuraba el pagaré hipotecario garantizado por su apartamento.

El 27 de marzo de 2015, la FDIC y Bautista Reo PR Corp., suscribieron un “*Bill of Sale*” mediante el cual este último adquirió las instalaciones del proyecto Pórtico del Sol. Además, López Rodríguez arguyó que, durante un periodo de 3 años inquirió, junto a otros residentes, a FirstBank y a Capital Crossing Puerto Rico LLC, quien representa a Bautista Reo PR Corp., sobre el estatus del proceso de segregación y corrección en el Registro de la Propiedad y no recibieron respuesta. También, que al momento en que se presentó la *Demanda* aún no se habían inscrito la escritura de compraventa y la escritura de hipoteca por el problema de la falta de segregación. Señaló que, en una *Instancia* sometida al Registro de la Propiedad el 8 de junio de 2017, FirstBank reconoció el problema de segregación y sus implicaciones en relación con la inscripción de las escrituras.

El Sr. López Rodríguez alegó en la *Demanda* que Doral Bank y los desarrolladores del proyecto Pórtico del Sol lo engañaron durante el proceso de adquisición del apartamento, actuando con mala fe e incumpliendo con sus responsabilidades como contratantes al no informarle que existían problemas para segregar la propiedad, y consecuentemente, problemas con el traspaso de titularidad y el registro de esta. Así también, adujo que FirstBank era parte indispensable y que respondía por incumplir con su responsabilidad como tenedor de la hipoteca a partir de la adquisición del proyecto de la FDIC, al no atender el problema de falta de inscripción de la hipoteca.

El 1^{ero} de julio de 2019, FirstBank *et al.*, fue emplazado con copia de la *Demanda*. Tras varios trámites procesales, el 30 de julio de 2019, Bautista y Capital Crossing presentaron una *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*. Posteriormente, el 13 de

agosto de 2019, FirstBank presentó *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción sobre la Materia y Uniéndose a Moción de Desestimación de Bautista REO*. Alegó que el Foro primario carecía de jurisdicción, ya que el Sr. López Rodríguez estaba obligado a presentar su reclamación ante la FDIC, mediante el proceso administrativo establecido en la *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA)*. Esto, debido a que las reclamaciones de López Rodríguez se basaban en acciones u omisiones de Doral Bank. El 1 de octubre de 2019, el Sr. López Rodríguez presentó *Oposición a Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*.

El 7 de octubre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial*. Declaró **Ha Lugar** la *Moción de Desestimación* de FirstBank, y desestimó **con perjuicio** todos los reclamos de López Rodríguez contra FirstBank por falta de jurisdicción sobre la materia. El 22 de octubre de 2019, el Sr. López Rodríguez solicitó al Foro primario que reconsiderara su *Sentencia Parcial*. El 24 de octubre de 2019, notificada el 25, el Foro *a quo* declaró **No Ha Lugar** la *Moción de Reconsideración de Sentencia del 7 de octubre de 2019*.

Inconforme, el 25 de noviembre de 2019, el Sr. López Rodríguez acudió ante nos mediante recurso de *Apelación*. Plantea:

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 FIRSTBANK PARTE INDISPENSABLE DEL PLEITO POR SER ESTOS LOS TENEDORES DE LA HIPOTECA DEL DEMANDANTE APELANTE Y QUIENES PODRÍAN SUFRIR UN DAÑO A SU INTERÉS PROPIETARIO DE EN SU DÍA ADVENIR UNA SENTENCIA EN EL CASO DE EPÍGRAFE.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL HACER EXTENSIVAS LAS DISPOSICIONES DE FIRREA A LOS HECHOS POSTERIORES A LA ADQUISICIÓN DE FIRSTBANK DE LA HIPOTECA DEL DEMANDANTE APELANTE, CUANDO FIRSTBANK, TENEDOR DE LA HIPOTECA DEL DEMANDANTE APELANTE, CONTINÚAN SIN

RESOLVER EL PROBLEMA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, POR LO QUE DICHA HIPOTECA ES NULA CONFORME A DERECHO.

El 26 de diciembre de 2019, FirstBank presentó su *Alegato en Oposición*. Contando con la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil,⁴ es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda solicitando que se desestime la acción presentada en su contra.⁵ La citada regla establece que la parte demandada podrá presentar una moción de desestimación utilizando como fundamento: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia de emplazamientos; (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.⁶

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que esta deberá ser examinada conforme a los hechos alegados en la demanda y ser interpretada lo más liberalmente posible a favor de la parte demandante.⁷ Así pues, al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal, concediéndose únicamente cuando de los hechos alegados no puede desprenderse remedio alguno a favor del demandante.⁸

⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

⁵ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409,428 (2008); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis de Puerto Rico, Inc., 2017, pág. 305.

⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

⁷ *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501-502 (2010).

⁸ *Íd.*

B.

Como sabemos, la jurisdicción es el poder o la autoridad que posee el tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir los casos que se someten ante su consideración.⁹ Los organismos administrativos, así como los foros judiciales, están impedidos de asumir jurisdicción donde no existe.¹⁰ Las cuestiones relativas a la jurisdicción, por ser privilegiadas, deben ser resueltas con preferencia a cualesquiera otras.¹¹

El Tribunal Supremo ha sido enfático en que la ausencia de jurisdicción sobre la materia trae consigo las siguientes consecuencias: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal, como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*.¹² Tan pronto el tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso.¹³

C.

Mediante la aprobación de la *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989*, mejor conocida como

⁹ *Comisionado de Seguros de Puerto Rico v. Corporación para la Defensa del Poseedor de Licencia de Armas de Puerto Rico, Inc.*, 2019 TSPR 116, 202 DPR ___ (2019); *Fuentes Bonilla v. ELA et. al.*, 200 DPR 364 (2018); *CIC Const. v. JMSP-UPR*, 196 DPR 964, 972 (2016); *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 559 (2014); *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1, 12 (2012).

¹⁰ *Comisionado de Seguros de Puerto Rico v. Corporación para la Defensa del Poseedor de Licencia de Armas de Puerto Rico, Inc.*, supra; *CIC Const. v. JMSP-UPR*, supra, pág. 973; *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, supra; *DACo v. AFSCME*, supra.

¹¹ *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239 (2012); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873 (2007).

¹² *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675 (2011); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, supra; Véase *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997).

¹³ *S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, supra; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, supra.

FIRREA,¹⁴ el Congreso de los Estados Unidos le confirió al FDIC el poder para actuar como síndico liquidador o “receiver” de instituciones bancarias insolventes.¹⁵ Es decir, la FDIC se convierte en sucesora de los derechos, obligaciones, créditos, poderes y activos, entre otros, de la institución financiera fallida.¹⁶ Además, como parte de sus funciones durante el proceso de sindicatura, el Congreso delegó a la FDIC el poder de liquidar la institución depositaria asegurada.¹⁷ De este modo, la FDIC tiene la facultad de transferir los activos y pasivos de la institución insolvente con los de otra institución depositaria asegurada.¹⁸

Por otra parte, el estatuto federal establece como condición de umbral para el inicio de una acción judicial contra una institución insolvente bajo sindicatura de la FDIC, un procedimiento administrativo mandatorio y jurisdiccional. De forma que, una parte que interesa iniciar una reclamación judicial contra el banco insolvente que no agote el trámite administrativo establecido en FIRREA, conllevará en que los tribunales no tengan jurisdicción para considerar dichas reclamaciones. En lo pertinente, el estatuto dispone:

(D) Limitation of 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.¹⁹

¹⁴ 12 USC sec. 1821, *et seq.*

¹⁵ *Íd.*, sec. 1821 (c) (2) (ii).

¹⁶ *Íd.*, sec. 1821 (d) (2) (A).

¹⁷ *Íd.*, sec. 1821 (c) (13) (B) (i).

¹⁸ *Íd.*, sec. 1821 (d) (2) (G) (i).

¹⁹ *Íd.*, sec. 1821 (d) (13) (D).

Al considerar si la limitación jurisdiccional aplica a reclamaciones en contra de una institución bancaria que adquiere bienes de una institución fallida, en *Tellado v. IndyMac Mortgage Services*,²⁰ el Tercer Circuito sostuvo:

[B]ecause the plaintiffs' claim against the assuming bank was not a claim of independent misconduct by [the assuming bank]; rather, it relates to an act or omission of the depository institution. . . , and is, therefore, jurisdictionally barred under section 1821 (d) (13) (D) (ii).²¹

Por lo cual, agotar los remedios administrativos establecidos en FIRREA dependerá de la parte actora responsable por la supuesta conducta errada o indebida, no de quien es traído como parte al pleito.²² Por lo que, si se trata de la conducta de la institución bancaria insolvente, habrá que agotar el remedio administrativo, antes de acudir al foro judicial. No cumplir con el proceso administrativo mandatorio establecido en FIRREA ante la FDIC, incide en que los tribunales carecerán de jurisdicción para considerar reclamaciones contra una institución insolvente para la cual la FDIC ha sido nombrada síndico.

D.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces.²³ La discreción se nutre “[d]e un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no en función al antojo o voluntad de uno, sin tasa o limitación alguna”.²⁴ Asimismo,

²⁰ 707 F.3d 275 (2013).

²¹ Íd.

²² *Farnik v. FDIC*, 707 F. 3d 717, 721 (7th Cir. 2013).

²³ *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981).

²⁴ *Pueblo v. Hernández García*, 186 DPR 656, 684 (2012), citando a *Santa Aponte v. Srío. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977); *HIETel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011).

“[n]o significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”.²⁵

En *Pueblo v. Rivera Santiago*,²⁶ el Alto Foro local indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*: cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente.²⁷

En el marco de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “[s]alvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad”.²⁸

III.

En síntesis, el Sr. López Rodríguez señala que erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que no ostentaba jurisdicción sobre la materia y hacer extensivas las disposiciones de FIRREA sobre el agotamiento de procedimientos administrativos, como paso previo a acudir a la revisión judicial. Sostiene que las disposiciones de FIRREA no son aplicables por tratarse de hechos posteriores a la

²⁵ *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1977).

²⁶ *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

²⁷ *Íd.*, citando a *García v. Padró*, 165 DPR 324, 336 (2005); *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

²⁸ *Pueblo v. Soto Molina*, 191 DPR 209, 227 (2014); *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

adquisición de la hipoteca por parte de FirstBank. No le asiste la razón. Veamos.

Según surge del expediente, Doral Bank fue el dueño de los préstamos y facilidades de crédito al momento en que se suscitaron los supuestos problemas registrales en el condominio Pórticos del Sol. La referida entidad bancaria quedó insolvente y, como consecuencia de ello, la FDIC intervino como síndico, activando las disposiciones de FIRREA. Dicho estatuto federal es claro y enfático al establecer un procedimiento administrativo mandatorio y jurisdiccional para el inicio de una acción judicial contra una institución insolvente bajo la sindicatura de la FDIC. Esto, cuando la causa de acción surge como consecuencia de las actuaciones de dicha entidad bancaria arruinada.

Un examen del expediente refleja que las alegaciones de la *Demanda* apuntan a actos u omisiones de Doral Bank previo a la adquisición de FirstBank. Coincidimos con el Foro de Primera Instancia al concluir que no hay alegación que impute a FirstBank haber participado en el procedimiento anterior o posterior a su adquisición. Correspondía, por tanto, agotar el proceso administrativo que dispone la FIRREA antes de acudir al foro judicial. La falta de agotamiento del procedimiento administrativo, al no presentar las reclamaciones relacionadas a actos u omisiones de Doral Bank al amparo de FIRREA, privó de jurisdicción sobre la materia al Foro de Primera Instancia. En consecuencia, a tenor con el inciso uno de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil,²⁹ procedía la desestimación de la reclamación con perjuicio por falta de jurisdicción sobre la materia. La controversia de autos era materia de jurisdicción exclusiva de la FDIC al amparo de la ley federal

²⁹ Supra.

conocida como FIRREA. No erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la *Demanda* contra FirstBank.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, *confirmamos* el dictamen recurrido.

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