

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ROSA H. JIMÉNEZ TORRES
Apelante

v.

PÓRTICO DEL SOL
DEVELOPMENT, CORP.; RAMÓN
ANTONIO MARTÍNEZ 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 DE
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 EN SU
CARÁCTER PERSONAL;
MAPFRE PRAICO INSURANCE
COMPANY Y OTRAS COMPAÑÍAS
DE SEGURO XYZ;
CENTRO DE RECAUDACIÓN DE
INGRESOS MUNICIPALES DE
PUERTO RICO (CRIM).
Apelados

KLAN202000567

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

Caso Número:
CA2018CV01030

Sobre:
Nulidad
contractual;
Nulidad/
Inexistencia de
Contrato de
Hipoteca y
Escritura/Pagaré
de Hipoteca;
Nulidad/
Inexistencia de
Contrato de
compraventa.

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, la parte apelante, Rosa H. Jiménez Torres (Sra. Jiménez), y nos solicita que revisemos una *Sentencia Parcial* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de

Carolina (TPI), emitida el 25 de junio de 2020 y notificada el 2 de julio de 2020. Mediante el referido dictamen, el TPI resolvió que carecía de jurisdicción sobre la materia para adjudicar los remedios por la Sra. Jiménez en contra de FirstBank de Puerto Rico (apelado), en consecuencia, declaró Con Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por este y el archivo con perjuicio de la totalidad de los reclamos presentados por la apelante.

Adelantamos, se confirma el dictamen apelado.

Veamos a continuación el tracto procesal pertinente del caso de epígrafe.

I

El 31 de mayo de 2018, Rosa H. Jiménez Torres presentó *Demanda* sobre nulidad contractual de un contrato de compraventa e hipoteca, además de inexistencia de contrato. Dicha demanda fue en contra de los desarrolladores del Proyecto Pórtico del Sol y otros. 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, alegó que el mismo día se otorgó 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.¹ Sostuvo que al momento del otorgamiento de las escrituras no se le informó, ni surgía de estas, que existía un problema con la segregación, problemas registrales o de titularidad.

Alegó que, para octubre de 2012, el señor Juan Martínez Pérez (Sr. Martínez), presidente de Pórticos del Sol Development Corp. y desarrollador de Pórtico 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 15 cuerdas donde ubican Pórtico del Sol I y II y que el Registrador requiere que cada titular

¹ Demanda págs. 4 y 5 incisos 3.5 y 3.7. Demanda Enmendada págs. 4 y 5 incisos 3.5 y 3.7.

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 Pórtico 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.²

En el 2015 Doral Bank cesó operaciones y la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) tomó control de los activos de Doral Bank. 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 el apartamento de la Sra. Jiménez.³

El 25 de marzo de 2019, dicha demanda fue enmendada. En esencia, alegó que su demanda está basada en la falta de segregación del apartamento adquirido y la falta de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, lo que la hace nula, además de un sinnúmero de problemas estructurales, de seguridad y de servicios esenciales que presenta al momento el proyecto de apartamentos Pórtico del Sol.⁴ Arguyó además, que estos se derivan de la falta de segregación e inscripción del proyecto, como la falta de contadores individuales de agua potable, problemas en los ascensores, cortes de agua y luz y otros que al día de hoy, afectan a la apelante y demás residentes de Pórtico del Sol.⁵

² Demanda Enmendada pág. 6 incisos 3.11 al 3.13, Demanda págs. 5 y 6, incisos 3.11 al 3.13.

³ Demanda Enmendada pág. 8 inciso 3.21. Demanda pág.7 inciso 3.21.

⁴ Demanda Enmendada pág. 14 inciso 4.34.

⁵ Demanda Enmendada pág. 14 inciso 4.35.

En la referida demanda, la Sra. Jiménez solicitó que se decretara la nulidad de: 1) la escritura de compraventa mediante la cual adquirieron la propiedad del desarrollador, Pórtico del Sol, 2) el pagaré suscrito por la demandante a favor de Doral Bank, por la cantidad principal de \$197,367.00 más intereses a razón de una tasa anual de 2.99% y 3) la escritura de Primera Hipoteca otorgada en garantía del pagaré antes mencionado, suscrito a favor de Doral Bank. Además, solicitó que se declarara extinta la deuda hipotecaria ante el acreedor; que el banco no afecte negativamente su crédito; que se le ordene la devolución de los pagos realizados más los intereses legales sobre dicha cantidad, la cual se alega es de \$53,917.00.

El 17 de julio de 2018, FirstBank presentó su *Contestación a la Demanda*, en la cual aceptó que al presente es tenedor del pagaré hipotecario y de hipoteca que grava el apartamento de la Sra. Jiménez, ambos originalmente otorgados a favor de Doral Bank. FirstBank aclaró que adquirió dichos instrumentos del FDIC, en su capacidad de síndico de Doral, luego del cierre de dicho banco. Además, alegó afirmativamente que no participó ni tuvo injerencia alguna en las gestiones de permisos ni en el desarrollo, diseño, construcción, venta y financiamiento del proyecto y de sus apartamentos. Tampoco tuvo participación alguna en la administración, mantenimiento ni conservación del proyecto y/o sus áreas comunes. Asimismo, FirstBank no participó en la otorgación del pagaré suscrito por la Demandante en el 2011. Finalmente, alegó que el TPI no tenía jurisdicción sobre la materia para atender las reclamaciones incoadas en la Demanda, toda vez que las mismas se basan en acciones u omisiones de Doral Bank, por lo cual correspondía presentarlas mediante el proceso de reclamaciones administrativas establecido mediante el Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act (FIRREA).

El 8 de octubre de 2019, FirstBank presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que solicitó que se desestimara con perjuicio la demanda incoada en su contra por falta de jurisdicción sobre la materia.

El 12 de noviembre de 2019, la Sra. Jiménez presentó *Oposición a Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria a favor de la parte demandante*. En síntesis, sostuvo que la disposición de FIRREA no era de aplicación al caso de epígrafe, pues aún cuando FirstBank no responde como sucesor de Doral Bank, una vez adquirió las hipotecas de la FDIC, asumió las responsabilidades como tenedor y dicha responsabilidad unida a las gestiones posteriores realizadas con miras a lograr la inscripción del predio e interés propietario, son las que le otorgan jurisdicción al Tribunal. El codemandado, FirstBank, realizó gestiones en el Registro de la Propiedad para lograr la inscripción del predio, la segregación de los apartamentos y la inscripción de las hipotecas. Por lo que a dichas actuaciones no le es de aplicación las disposiciones del FIRREA y siendo una parte indispensable no le es posible solicitar un remedio sumario en el caso de epígrafe. Solicitó que se decretara Sentencia Sumaria a su favor.

El 25 de junio de 2020, el TPI emitió una Sentencia Parcial en la que emitió las siguientes Determinaciones de Hechos:

1. El 14 de noviembre de 2011 la Demandante obtuvo un préstamo hipotecario de naturaleza hipotecaria otorgado por la extinta institución bancaria Doral Bank por la suma principal de \$197,367.00 más intereses a una tasa anual de 2.99%. Dicho préstamo fue garantizado por el gravamen hipotecario evidenciado mediante la Escritura Núm. 398 de Primera Hipoteca otorgada el 14 de noviembre de 2011 ante la Notario Público, Ivonne González Medrano.
2. La Demandante es dueña del Apartamento A-202 localizado en la segunda planta del Edificio A del Condominio Pórtico del Sol I.
3. La Demandante tiene conocimiento sobre los problemas registrales del Proyecto desde al menos el 25 de octubre de 2012.
4. En el año 2015, Doral Bank cesó operaciones y el FDIC tomó control sobre las acciones de dicha institución bancaria. Posteriormente, la prueba indica que el codemandado FirstBank Puerto Rico adquirier[e] del FDIC

ciertos activos de Doral, entre ellos, el pagaré hipotecario que grava el apartamento de la Demandante.

5. De conformidad a la prueba que nos fuese presentada, de la misma se desprende que el FDIC publicó un Comunicado de Prensa y una Notificación el 27 de febrero de 2015 mediante la cual indicó 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 Bruan Street, Suite 1410
Dallas, TX 75201
Attention: Claims Agent

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, el 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.

6. Asimismo, la prueba considerada por esta Sala claramente establece que la Demandante no cumplió ni agotó el procedimiento administrativo establecido por la FIRREA dentro del término dispuesto para ello, a saber, 90 días a partir del cierre de la institución fallida. 12 USC sec. 1821 (d)(3)(B)(i).

De esta manera, el TPI resolvió que carece de jurisdicción sobre la materia para adjudicar los remedios solicitados por la Sra. Jiménez en contra de FirstBank Puerto Rico. Se declaró Con Lugar el escrito dispositivo y en *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentado por dicha parte codemandada, quedando archivados con perjuicio la totalidad de los reclamos presentados por la parte demandante y frente a dicho codemandado.⁶

El 13 de julio de 2020, la apelante presentó *Moción de Reconsideración de Sentencia Parcial* y el TPI emitió ese mismo día, *Orden* en la que declaró No Ha Lugar la misma.

Insatisfecha con esta decisión, la Sra. Jiménez acude ante nosotros mediante este recurso y planteó los siguientes señalamientos de error:

⁶ Sentencia Parcial del 25 de junio de 2020, pág. 9.

Primer Error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Ha Lugar la Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria desestimando Con Perjuicio las reclamaciones de la parte apelante siendo el codemandado, FirstBank de Puerto Rico, parte indispensable del pleito por ser estos los adquirentes de un pagaré y una hipoteca no registrada en controversia.

Segundo Error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al hacer extensivas las disposiciones de FIRREA y los hechos posteriores a la adquisición del pagaré y de la hipoteca, cuando el codemandado FirstBank Puerto Rico continúa sin resolver el problema de segregación y la falta de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Tercer Error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al abusar de su discreción cuando dispuso mediante sentencia parcial y desestimó con perjuicio las reclamaciones de la apelante contra el codemandado, FirstBank Puerto Rico. Esto sin permitir a la apelante una vista previa violando el derecho del apelante al debido proceso de ley y sin tomar en consideración los parámetros establecidos por nuestra jurisprudencia para que proceda una moción en solicitud de sentencia sumaria.

El 9 de septiembre de 2020, el apelado hizo lo propio y presentó su *Alegato de la Parte Apelada FirstBank de Puerto Rico*. Contando con la comparecencia de ambas partes en controversia y haber analizado sus respectivas posiciones, junto a la jurisprudencia y el derecho aplicable, podemos resolver.

II**A 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*.

B. Falta de jurisdicción sobre la materia

La jurisdicción se ha definido como “el poder o la autoridad que posee un tribunal para considerar y decir 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 aún 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

En el presente caso, la parte apelante señaló la alegada comisión de tres errores por parte del TPI. Tanto la parte apelante como la apelada discutieron los tres señalamientos de manera conjunta. Por estar estrechamente relacionados, también los discutiremos de manera conjunta.

La parte apelante sostiene que FirstBank no responde por las acciones u omisiones de Doral Bank, sino por las suyas al no inscribir en el Registro de la Propiedad, las segregaciones del condominio y el apartamento. Alegó que el TPI debió adjudicar, como mínimo, que FirstBank es parte indispensable en el pleito. También indicó que el TPI no podía aplicar las disposiciones de la ley federal, *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act*, mejor conocida como FIRREA posterior a la adquisición por parte del codemandado FirstBank al FDIC.

Según explicó, la inmunidad que concede FIRREA a los adquirientes es específica sobre los actos y omisiones que hayan ocurrido con anterioridad a la adquisición. Pero en ningún momento dichas disposiciones protegen a los adquirientes de los actos u omisiones que estos cometen una vez adquiridos los activos. Argumentó, además, que al FirstBank contravenir sus obligaciones como contratante, responde a la apelante por los daños que al día hoy padece por la negligencia, dejadez e irresponsabilidad de este.⁷

Por su parte, la parte apelada alegó que la única base para imponerle responsabilidad se fundamenta en la tenencia del pagaré y la alegación de que tal tenencia le impone la obligación de inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad, referente a lo que respondió que tal obligación no existe. Arguyó, además, que los fundamentos de la causa de acción contra sí emanan de las acciones y omisiones del banco fallido. Es por ello que las faltas y conducta antijurídica que haya realizado el banco fallido y que ha impedido la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de la apelante y la hipoteca otorgada están indiscutiblemente cobijados bajo las disposiciones de FIRREA como lo determinó el foro de origen. Por ello, el TPI se declaró sin jurisdicción.⁸

De un examen de las alegaciones presentadas por la apelante, vemos que esta intenta adjudicarle una responsabilidad a FirstBank que era estrictamente perteneciente a Doral Bank quien fue la institución bancaria original que asumió el control del proyecto Pórtico del Sol en Carolina. Aunque la apelante argumentó que era responsabilidad de FirstBank realizar el trámite de inscripción e incluso, que este había iniciado los trámites para completar la inscripción, el génesis de la controversia de autos proviene de una omisión de la institución fallida y no de FirstBank. Cuando Doral Bank quedó en estado de insolvencia, el

⁷ Apelación págs. 16-17.

⁸ Alegato de la parte apelada pág. 12.

FDIC intervino y se activaron las disposiciones de la reglamentación federal conocida como FIRREA.

FIRREA otorga a la FDIC autoridad para actuar como administrador judicial o curador de instituciones fallidas. *Benson contra JPMorgan Chase Bank, N.A.*, 673 F.3d 1207, 1211 (Noveno Cir. 2012). Entre otros asuntos, establece que una vez la FDIC recibe una institución bancaria fallida, esta tiene que publicar una notificación que alerte a los acreedores que tengan reclamaciones contra la institución cerrada, a presentar sus reclamaciones por escrito al síndico encargado de la institución adquirida. 12 U.S.C. § 1821(d)(3)(B)(i). Por tanto, se tiene que acudir al proceso administrativo si el reclamo está relacionado a cualquier acto u omisión de la institución fallida o de la corporación que sirve como "receiver" (en este caso, el FDIC). 12 U.S.C. § 1821 (d)(13)(D)(ii).

Según se desprende del expediente del recurso ante nuestra consideración, la Sra. Jiménez conocía de los problemas registrales del Proyecto Pórtico del Sol desde al menos, el 25 de octubre de 2012.⁹ Doral Bank cesó sus operaciones en el año 2015. Es evidente que el problema registral de Pórtico del Sol es uno previo a la adquisición del pagaré hipotecario por FirstBank. No observamos que la Sra. Jiménez haya iniciado un proceso legal de manera diligente luego de haber conocido la controversia registral del proyecto residencial del cual había adquirido su apartamento, sino que su primera acción legal se suscitó en el año 2018. Esto es aproximadamente 6 años de haber conocido inicialmente el problema registral que enfrentaba el inmueble adquirido y a casi 3 años de haberse transferido los activos de la institución financiera fallida.

Como se expone en la sentencia parcial apelada, el FDIC oportunamente, realizó la debida notificación.¹⁰ De este modo y según establece la legislación federal que ocupa el campo, es claro interpretar que, para poder acudir a los tribunales, la apelante debía primero iniciar el trámite administrativo que dispone FIRREA. El incumplimiento con dicho

⁹ Véase pág. 3 de la Sentencia Parcial apelada, Determinación de Hecho núm. 3. Dicho hecho no fue controvertido por la Sra. Jiménez.

¹⁰ Véase pág. 6 de este escrito, inciso 5.

estándar procesal que emana de la referida legislación federal privó al TPI de tener jurisdicción sobre la materia. La omisión del mencionado procedimiento es insubsanable, pues como es sabido, los tribunales no tienen autoridad para adjudicarse jurisdicción que no poseen.

Por todos los fundamentos abordados, resolvemos que no incidió el TPI en el dictamen apelado, pues como bien explicó en su sentencia parcial y como esbozamos en este escrito, el tribunal carecía de jurisdicción en la materia para resolver la controversia que se le fue presentada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, 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