

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

<p>IVONNE ORLANDO ORTIZ</p> <p>Apelante</p> <p>v.</p> <p>PÓRTICO DEL SOL DEVELOPMENT, CORP; RAMÓN ANTONIO MARTÍNEZ PÉREZ; JUAN MARTÍNEZ PÉREZ; FIRSTBANK PUERTO RICO; CAPITAL CROSSING PUERTO RICO LLC; BAUTISTA REO PR, CORP; JOSÉ MARCHAN MÁRQUEZ; MAPFRE PRAICO INSURANCE COMPANY; CENTRO DE RECAUDACIONES DE INGRESOS MUNICIPALES; MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA; JOSÉ E. DE LA CRUZ SKERRETT, Y OTROS</p> <p>Apelados</p>	<p>KLAN202000910 Consolidado con</p>	<p>APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina</p> <p>Civil núm.: CA2018CV01027</p> <p>Sobre: Nulidad de Contrato</p>
<p>IVONNE ORLANDO ORTIZ</p> <p>Recurrida</p> <p>v.</p> <p>PÓRTICO DEL SOL DEVELOPMENT, CORP.; RAMÓN ANTONIO MARTÍNEZ PÉREZ; JUAN MARTÍNEZ PÉREZ; FIRSTBANK PUERTO RICO; CAPITAL CROSSING PUERTO RICO LLC; BAUTISTA REO PR, CORP.;</p>	<p>KLCE202100434</p>	<p><i>CERTIORARI</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina</p> <p>Civil núm. CA2018CV01027</p> <p>Sobre: Nulidad de Contrato</p>

<p>JOSÉ MARCHAND MÁRQUEZ; MAPFRE PRAICO INSURANCE COMPANY; CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES; MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA; JOSÉ E. DE LA CRUZ SKERRETT, Y OTROS</p> <p>Peticionarios</p>		
<p>IVONNE ORLANDO ORTIZ</p> <p>Recurrida</p> <p>v.</p> <p>PÓRTICO DEL SOL DEVELOPMENT, CORP.;</p> <p>RAMÓN ANTONIO MARTÍNEZ PÉREZ; JUAN MARTÍNEZ PÉREZ;</p> <p>FIRSTBANK PUERTO RICO;</p> <p>CAPITAL CROSSING PUERTO RICO LLC;</p> <p>BAUTISTA REO PR, CORP;</p> <p>JOSÉ MARCHAND MÁRQUEZ; MAPFRE PRAICO INSURANCE COMPANY; CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES; MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA; JOSÉ E. DE LA CRUZ SKERRETT, Y OTROS</p> <p>Peticionarios</p>	<p>KLCE202100528</p>	<p><i>CERTIORARI</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina</p> <p>Civil núm. CA2018CV01027</p> <p>Sobre: Nulidad de Contrato</p>

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Rivera Torres.¹

SENTENCIA

¹ Para agilizar el trámite de los casos y la pronta disposición de los asuntos judiciales, se nombra al Hon. Waldemar Rivera Torres en sustitución de la Hon. Eileen J. Barresi Ramos. (Orden Administrativa OATA-2022-106)

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de mayo de 2022.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones la Sra. Ivonne Orlando Ortiz (en adelante la señora Orlando Ortiz o la apelante); el Sr. José Marchand Márquez (en adelante el señor Marchand Márquez o el peticionario);² y las corporaciones Bautista REO PR Corp. y Capital Crossing Puerto Rico LLC (en adelante los peticionarios). Todos los recursos están relacionados con el mismo caso instado ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI) (caso núm. CA2018CV01027), por lo que ordenamos su consolidación y tramitación bajo la identificación del recurso de mayor antigüedad.³

La señora Orlando Ortiz nos solicita que revoquemos la *Sentencia Parcial* dictada el 21 de abril de 2020, mediante la cual el TPI desestimó sumariamente la acción contra FirstBank Puerto Rico (en adelante FirstBank). Por su parte, tanto el señor Marchand Márquez como Bautista REO PR Corp. y Capital Crossing Puerto Rico LLC, nos solicitan, en sus respectivos recursos, que revoquemos la *Resolución* de 19 de febrero de 2021, en la cual el TPI denegó una solicitud de desestimación por ausencia de parte indispensable.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, desestimamos los recursos por academicidad.

I.

El 31 de mayo de 2018, la señora Orlando Ortiz radicó una *Demanda* sobre nulidad de contrato de compraventa y nulidad de pagaré hipotecario. El 21 de marzo de 2019 presentó una *Demanda Enmendada*, para incluir a otros codemandados y añadir una causa

² El Sr. José Marchand Márquez compareció mediante recurso apelativo. Eventualmente acogido como un recurso de *certiorari*, y a este le fue asignada la identificación alfanumérica KLCE202100528. Véase la *Resolución* del 21 de abril de 2021.

³ Véase la *Resolución* del 16 de marzo de 2022.

de acción por fraude y responsabilidad precontractual.⁴

Conforme surge del trámite procesal, constatado en el expediente electrónico CA2018CV01027 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), la demanda instada por la señora Orlando Ortiz fue archivada en su totalidad por no existir partes ni controversias para adjudicar.

Asimismo, las múltiples sentencias parciales de desistimiento, desestimación y la *Sentencia* dictada por el Tribunal Supremo en los casos AC-2020-0035 cons. con AC-2020-0060, AC-2020-0061 y CC-2020-0268, provocaron que el presente caso quedara en la peculiar situación de una ausencia total de litigantes con legitimación pasiva. Por ende, la determinación que se pudiera tener sobre los recursos de epígrafe no tendría efecto jurídico alguno.

En este sentido, el 28 de junio de 2019 el foro a *quo* dictó una *Sentencia Parcial* autorizando el desistimiento voluntario sin perjuicio de las causas de acción contra los codemandados Pórtico del Sol, Corp., Ramón Antonio Martínez Pérez, Juan Martínez Pérez y el Municipio Autónomo de Carolina.⁵

Además, el 1 de octubre de 2020 el foro primario dictó una *Sentencia Parcial* desestimando con perjuicio la acción contra el señor De la Cruz Skerrett.⁶

A su vez, el 19 de febrero de 2021 el foro a *quo* dictó dos (2) Sentencias Parciales, una desestimando la reclamación instada contra la codemandada MAPFRE Praico Insurance Company; y la otra desestimando sin perjuicio la acción contra el CRIM.⁷

De igual manera y como indicamos, el 23 de diciembre de

⁴ Véase la *Demanda enmendada*, Apéndice de la Apelación, a la pág. 30.

⁵ Véase la *Moción de desistimiento voluntario sin perjuicio*, Apéndice del *Certiorari* del señor Marchand Márquez, a la pág. 93.

⁶ Véase la *Sentencia Parcial*, entrada número 244 del expediente digital en SUMAC.

⁷ Véase la *Sentencia Parcial*, entradas número 253 y 254 del expediente digital en SUMAC.

2021, el Tribunal Supremo dictó una *Sentencia* en los casos AC-2020-0035 cons. con AC-2020-0060, AC-2020-0061 y CC-2020-0268 reinstalando la desestimación con perjuicio de los reclamos contra Bautista, Capital y FirstBank. Incluso concluyó que los tribunales carecemos de jurisdicción para atender los reclamos de la señora Orlando Ortiz contra Bautista, Capital y FirstBank.

El 26 de enero de 2022 el foro primario dictó también una *Sentencia Parcial* en la que acogió el desistimiento voluntario con perjuicio de la acción contra el señor Marchand Márquez.⁸

Por último, el 29 de abril de 2022, notificada el 3 de mayo siguiente, el TPI dictó una *Sentencia* final por entender que ya no existen asuntos o controversias pendientes por resolver.⁹ Enfatizamos que el día antes, la apelante presentó ante dicho foro una moción en la cual expuso que “... el presente caso qued[ó] desestimado en todas sus partes. Todo esto surge así en el tracto del expediente del caso que nos ocupa.” Así las cosas, el foro recurrido decretó el archivo de la demanda instada por la señora Orlando Ortiz.

Analizados los recursos y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Jurisdicción

Como es sabido, previo a considerar los méritos de un recurso se hace primordial evaluar nuestra jurisdicción. Los tribunales debemos ser celosos guardianes de esta, estando obligados a considerarla aún en ausencia de algún señalamiento de las partes al respecto. La razón para ello es que la jurisdicción delimita la potestad o facultad que los tribunales poseemos para atender una

⁸ Véase la *Moción de Desistimiento*, entrada núm. 278 del expediente digital en SUMAC, y la *Sentencia Parcial*, entrada núm. 279 del expediente digital en SUMAC.

⁹ Véase la *Sentencia*, entrada número 288 del expediente digital en SUMAC.

controversia ante nuestra consideración. Tal asunto debe ser resuelto con preferencia porque de carecer de jurisdicción para atender un asunto, lo único que corresponde hacer es así manifestarlo. *Constructora Estelar, S.E. v. Aut. Edificios Públicos*, 183 DPR 1, 22 (2011); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). El no tener la potestad para atender un asunto no puede ser corregido ni atribuido por el tribunal. *Constructora Estelar, S.E. v. Aut. Edificios Públicos*, supra.

En aquellas instancias en las que un ente adjudicador dicta sentencia sin ostentar jurisdicción en la persona o en la materia, su determinación es “jurídicamente inexistente.” *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007). De ahí que, cuando un foro adjudica un recurso sobre el cual carece de jurisdicción para entender en este, ello constituye una actuación ilegítima, disponiéndose que cuando la ley expresamente proscribe asumir jurisdicción, no existe una interpretación contraria. *Íd.*, pág. 55.

Como corolario de lo antes expuesto, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone en la Regla 83, 4 LPRA XXII-B, que:

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;

(...)

(C) El Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente.

Doctrina de Justiciabilidad y la Academicidad

El principio de justiciabilidad surge a partir de consideraciones de índole constitucional, de autolimitación adjudicativa, las cuales exigen **tener ante nosotros un caso y controversia real antes de ejercer el poder judicial.** *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 558-559 (1958); *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219, 251 (2001). “[E]l principio de justiciabilidad como

autolimitación del ejercicio del poder judicial responde en gran medida al papel asignado a la judicatura en una distribución tripartita de poderes, diseñada para asegurar que no intervendrá en áreas sometidas al criterio de otras ramas de gobierno”. *Fund. Surfrider y otros v. ARPe.*, 178 DPR 563, 571 (2010). De lo anterior se ha entendido, que los tribunales **solo podemos resolver aquellos casos que sean justiciables con controversias genuinas y surgidas entre partes opuestas** que tienen un interés real de obtener un remedio que haya de afectar sus relaciones jurídicas. *Torres Montalvo v. Gobernador*, 194 DPR 760, 766 (2016); *Lozada Sánchez et al v. JCA*, 184 DPR 898, 917 (2012); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 931 (2011).

La doctrina de justiciabilidad imprime en nuestro ordenamiento jurídico ciertas limitaciones al ejercicio judicial con el propósito de que los tribunales podamos determinar el momento oportuno para nuestra intervención. *Presidente de la Cámara v. Gobernador*, 167 DPR 149, 158 (2006). Así, se ha resuelto que para que una controversia sea justiciable se debe evaluar si es (1) tan definida y concreta que afecte las relaciones jurídicas entre las partes que tienen un interés jurídico antagónico; (2) que el interés sea real y substancial y que permita un remedio específico mediante una sentencia de carácter concluyente, y finalmente (3) si la controversia es propia para una determinación judicial distinguiéndose de una disputa de carácter hipotético o abstracto, **y de un caso académico** o ficticio. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, supra, a la pág. 932; *Noriega v. Hernández Colón*, 135 DPR 406, 421–422 (1994); *E.L.A. v. Aguayo*, supra, a la pág. 584.

En fin, la doctrina sostiene que no será justiciable aquella controversia en que: (1) se trata de resolver una cuestión política; (2) una de las partes no tiene legitimación activa; (3) **es o se convierte**

en académica; (4) se buscan obtener una opinión consultiva, o (5) se promueve un pleito que no está maduro.

La academicidad es una de las circunstancias que invocan a la autolimitación del poder judicial según el principio de justiciabilidad. Bajo este concepto se persigue: (1) evitar el uso inadecuado de recursos judiciales, (2) asegurar que haya suficiente adversidad para que las controversias se presenten y defiendan competente y vigorosamente, y (3) obviar precedentes innecesarios. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, supra; *Torres Santiago v. Dpto. de Justicia*, 181 DPR 969, 982-983 (2010); *P.N.P. v. Carrasquillo*, 166 DPR 70, 75 (2005); *C.E.E. v. Depto. de Estado*, 134 DPR 927, 935-936 (1993). Al igual que el concepto de madurez, este se enfoca en el aspecto temporal de las controversias. Se sostiene que un caso se torna académico cuando se intenta obtener: (1) un fallo sobre una controversia disfrazada, que en realidad no existe, (2) una determinación de un derecho, antes de que haya sido reclamado o (3) **una sentencia sobre un asunto que al dictarse no podrá tener efectos prácticos sobre una controversia existente.** *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, supra; *Estado Libre Asociado de P.R. v. Aguayo* 80 DPR 552, 584 (1958).

Cuando un tribunal atiende un planteamiento de academicidad, nuestro ordenamiento **le impone la obligación de desestimar el recurso** si de los hechos o del **derecho aplicable surge que las circunstancias han variado de tal forma, que no existe una controversia vigente entre partes adversas que amerite su intervención.** *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, supra; *Moreno v. Pres. UPR II*, 178 DPR 969, 974 (2010). El Tribunal Supremo ha expresado que “una controversia puede convertirse en académica **cuando los cambios fácticos o judiciales acaecidos durante el trámite judicial torna en ficticia su solución, convirtiéndose así en una opinión consultiva sobre asuntos**

abstractos". [citas omitidas] [Énfasis nuestro]. *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, supra, a las págs. 932-933. Por lo tanto, al evaluar el concepto de academicidad "hay que concentrarse en la relación existente entre los eventos pasados que dieron inicio al pleito y la adversidad presente". *P.P.D. v. Gobernador I*, 139 DPR 643, 676 (1995). Así pues, un caso se convierte en **académico cuando con el paso del tiempo su condición de controversia viva y presente se ha perdido**. *Íd.*

No obstante, la doctrina de academicidad reconoce varias excepciones en su aplicación cuando: (1) se presenta una controversia recurrente y capaz de evadir revisión judicial, (2) la situación de hechos ha sido modificada por el demandado, pero no tiene visos de permanencia, (3) la controversia se ha tornado académica para el representante de una clase, pero no para otros miembros de la clase, y (4) persisten consecuencias colaterales que no se han tornado académicas. *Torres Santiago v. Dpto. de Justicia*, supra, págs. 982-983. Véanse, además, *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, supra, en la pág. 933; *UPR v. Laborde*, 180 DPR 253, 281 (2010); *Cruz v. Adm. de Corrección*, 164 DPR 341 (2005).

III.

Como adelantamos, los recursos ante nuestra consideración se convirtieron en académicos debido a que sus controversias se tornaron inexistentes. Veamos.

KLAN202000910

En este recurso la apelante argumentó que el Tribunal de Primera Instancia se equivocó al extender las disposiciones del estatuto FIRREA a los actos de FirstBank posteriores a su adquisición de las facilidades crediticias. Adujo que los actos en cuestión se refieren a las gestiones fallidas que realizó FirstBank para intentar inscribir la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Nuevamente, reiteramos que la determinación del Tribunal Supremo en su *Sentencia* de 23 de septiembre de 2021 nos impide reexaminar este asunto. Puntualizamos que en el referido dictamen el más alto foro reinstaló la desestimación con perjuicio de los reclamos contra FirstBank. Así las cosas, FirstBank ya no es parte en el presente pleito, por lo que las controversias en contra de esta parte se convirtieron en inexistentes y procede su desestimación.

En conclusión, desde que inició el procedimiento en el 2018 se han dictado múltiples sentencias parciales que al final han provocado **la peculiar situación de una ausencia total de litigantes con legitimación pasiva**. Es decir, al momento no se encuentra en el pleito **ninguna parte** contra quien la señora Orlando Ortiz pueda proseguir su acción de nulidad de contrato de compraventa de bien inmueble y de pagaré hipotecario. De hecho, como indicamos previamente, así se lo informó esta al TPI en la moción presentada el 28 de abril de 2022, en la cual indicó "... el presente caso qued[ó] desestimado en todas sus partes. Todo esto surge así en el tracto del expediente del caso que nos ocupa."¹⁰ Por lo cual, el TPI dictó *Sentencia* el 29 de abril de 2022 ordenando el archivo de la demanda.¹¹

Reiteramos, que el principio de justiciabilidad exige tener antes nosotros un caso y controversia real antes de ejercer nuestra función revisora. Solo podemos resolver aquellos casos que sean justiciables con controversias genuinas y surgidas entre partes opuestas con el interés de obtener un remedio que afecte sus relaciones jurídicas. Lo cual, sin duda, no surge de ninguno de los recursos antes reseñados. Por ende, solo procede decretar su desestimación.

¹⁰ Véase la *Moción Informativa en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Reconsideración*, entrada número 286 del expediente digital en SUMAC.

¹¹ Véase la nota al calce núm. 8.

KLCE202100434

En este recurso, las corporaciones Bautista y Capital recurrieron conjuntamente de la *Resolución* de 19 de febrero de 2021, en la que el foro primario denegó la moción de desestimación por ausencia de parte indispensable presentada por el señor Marchand Márquez. Sin embargo, el Tribunal Supremo en la Sentencia dictada el 23 de diciembre de 2021, reinstaló la desestimación con perjuicio de los reclamos contra Bautista, Capital y FirstBank. Incluso, como reseñamos, el más alto foro determinó que carecíamos de jurisdicción bajo la Ley Federal FIRREA (Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989) para atender los reclamos instados por la señora Orlando Ortiz contra los aquí peticionarios. Por otra parte, el Tribunal Supremo concluyó que ni Bautista ni Capital son dueñas del proyecto Pórtico del Sol. En consecuencia, esta *Curia* se encuentra impedida de reexaminar los errores señalados en este recurso y procede su desestimación.

KLCE202100528

Este recurso fue presentado por el señor Marchand Márquez y en cuanto a la causa de acción instada en su contra, la misma fue desistida. Así surge de la Sentencia Parcial dictada el 26 de enero de 2022. Por ende, el peticionario de este recurso ya no es parte en el pleito.

Así las cosas, la solución en los méritos del señalamiento de error expuesto en su recurso no tiene efecto práctico alguno sobre las relaciones jurídicas entre las partes. Reiteramos que un caso es académico cuando se trata de obtener un fallo que, al dictarse por alguna razón, no tendrá efectos prácticos sobre una controversia existente. *Amador Roberts et als. v. ELA*, 191 DPR 268, 282 (2014). En consecuencia, procede la desestimación de este auto de *certiorari*

solicitado a tenor con el derecho precedente y lo establecido en la Regla 83(C) de nuestro Reglamento, *supra*.

IV.

Por los fundamentos expuestos, desestimamos por academicidad los recursos de epígrafe, a saber: el recurso apelativo KLAN202000910, el auto de *certiorari* KLCE202100434 y el auto de *certiorari* KLCE202100528.

Notifíquese.

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