

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA

SCOTIABANK DE  
PUERTO RICO

Apelado

v.

AGUA SALADA  
DEVELOPMENT  
CORP.; PUERTA DE LA  
BAHIA DEVELOPMENT  
CORP.; VICTOR  
LUCIANO CONTRERAS  
MUÑOZ; CARLOS  
ALBERTO CONTRERAS  
MORENO' SU ESPOSA  
MARELISA BALBUENA  
HEATH Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS

Apelante

KLAN201500751

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Carolina en Río  
Grande

Civil. Núm.  
F CCI2012-00407

Sobre:  
Cobro de Dinero; y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz<sup>1</sup>

Varona Méndez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan Puerto Rico, a 28 de julio de 2015.

La parte apelante, Agua Salada Development Corp. (Agua Salada), Puerta de la Bahía Development Corp. (Puerta de la Bahía) y el Sr. Víctor Luciano Contreras Muñoz (Sr. Contreras Muñoz) nos solicitan que revisemos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina en Río Grande. Mediante esta, el foro primario condenó a la parte apelante a pagar solidariamente a la apelada Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) la suma adeudada en virtud del contrato de préstamo otorgado entre ambas partes. Inconforme, la parte apelante recurrió ante nosotros para que revisemos la determinación del Tribunal de Instancia.

<sup>1</sup> El Juez Bonilla Ortiz no interviene.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada en cuanto a las partes aquí apelantes<sup>2</sup>.

I.

El 11 de septiembre de 2003 Agua Salada, a través de su Presidente el Sr. Contreras Muñoz, suscribió un contrato de préstamo mediante el cual R-G Premier Bank acordó extenderle a Agua Salada un préstamo por \$1,200,000.00 para la adquisición de una propiedad. En la misma fecha, el Sr. Contreras Muñoz, en representación de Agua Salada, suscribió un *Pagaré* a la orden de R-G Premier Bank por \$1,200,000.00 con intereses al 1% sobre la tasa prevaleciente de tiempo en tiempo<sup>3</sup> en el Citibank N. A. Base Rate y un pagaré hipotecario por la misma suma con intereses a razón del 12% anual fijo. El pagaré hipotecario fue garantizado por hipoteca constituida sobre una propiedad perteneciente a Agua Salada. Además, ese mismo día, para garantizar el pago de las obligaciones hacia R-G Premier Bank y perfeccionar el gravamen mobiliario sobre el pagaré hipotecario antes mencionado, *Agua Salada le entregó a la institución bancaria dicho pagaré en prenda y constituyó un gravamen mobiliario sobre todos los derechos, títulos e intereses de Agua Salada sobre el referido instrumento.*

Por su parte, el Sr. Contreras Muñoz otorgó un documento intitulado “Carta Garantía Continua” a favor de R-G Premier Bank para garantizar solidariamente el pago de \$1,200,000.00 adeudados por Agua Salada a la referida institución bancaria. De igual modo, el Sr. Carlos Alberto Contreras Moreno (Sr. Contreras Moreno) y su esposa Marelisa Balbuena Heath (Sra. Balbuena Heath) otorgaron un documento similar intitulado “Carta Garantía

---

<sup>2</sup> No comparecieron en el recurso ante nuestra consideración los codemandados Carlos Alberto Contreras, su esposa Marelisa Balbuena Heath ni la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por estos, por lo que nos limitaremos a atender los errores señalados, solo respecto a los aquí apelantes.

<sup>3</sup> Ver pagaré, Exhibit 2, pág. 27, Apéndice de la parte apelante.

Continua” a favor de R-G Premier Bank para garantizar solidariamente el pago de la deuda antes mencionada.

El 30 de abril de 2010 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de R-G Premier Bank y conforme a las disposiciones aplicables de la ley y la *Federal Savings and Loan Insurance Corporation* (FDIC) fue nombrado síndico de R-G Premier Bank. Scotiabank adquirió de la FDIC ciertos activos, al igual que asumió depósitos y obligaciones de R-G Premier Bank. Uno de los activos adquiridos por Scotiabank fue precisamente el préstamo otorgado a Agua Salada. Por tal motivo, el pagaré hipotecario de la parte apelante fue endosado a favor de Scotiabank, quien es el tenedor de buena fe del pagaré.

El 30 de septiembre de 2010, Scotiabank y la parte apelante modificaron el contrato de préstamo mediante un documento intitulado “*Restructured and Restated Credit Agreement*” a los efectos de reestructurar los términos de la facilidad de crédito para entre cosas, establecer un plan de pago y reducir el principal adeudado a \$1, 079,686.00, y a la vez reducir los intereses a razón del 5% anual<sup>4</sup>. Ese mismo día, Agua Salada, representada por el

---

<sup>4</sup> El referido documento fue suscrito por Agua Salada Development, Corp. y Scotiabank de Puerto Rico y además lo firmaron Carlos A. Contreras Moreno, Marelisa Balbuena Heath y Víctor L. Contreras Muñoz bajo la Sección 13.14, en la que se dispuso lo siguiente:

*Section 13.14 Guarantors' Acknowledgment*

*Each Guarantor signs below solely to acknowledge and accept the changes to the Original Credit Agreement made hereby, and to confirm that his guarantee continues to be in full force and effect with respect to the Borrower's obligations under the Original Credit Agreement, as restructured and restated by this Agreement. Each Guarantor further acknowledges that under the terms of their guarantee, the guarantor's consent to the modifications to the terms of the credit facility made by this Agreement or any future amendment thereof is not necessary to the continued validity of their guarantee, and the fact that each Guarantor have consented to this Agreement shall not modify the terms of his guarantee to require each the Guarantor's approval for future amendments to the terms of this Agreement or any other Credit Document, nor to make such approval a condition precedent to the continuing validity and enforceability of his guarantee.* Apéndice de la parte apelante, pág. 85.

Asimismo, se dispuso lo siguiente en la sección 1.1.24 del referido acuerdo:

*1.1.24. "Guarantors." Jointly, Mr. Victor Contreras Muñoz and Mr. Carlos Contreras Moreno. Íd., pág. 57.*

Sr. Contreras Moreno, suscribió un *promissory note* a la orden de Scotiabank por la cuantía e intereses antes mencionados. Además, Puerta de la Bahía suscribió un “*Assignment of Proceeds and Security Agreement*”, a los efectos de asignar a favor de Scotiabank el 15% de los recaudos de la primera venta mensual de las unidades del proyecto *Puerta de la Bahía*, como colateral en aseguramiento de las obligaciones del deudor bajo los préstamos de Green Court Development, Agua Salada y del Sr. Contreras Moreno.

Debido a un presunto incumplimiento de sus obligaciones, el 28 de septiembre de 2012 Scotiabank presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Agua Salada, Puerta de la Bahía, el Sr. Contreras Muñoz, el Sr. Contreras Moreno, su esposa y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos.

Luego de varios trámites procesales, el 9 de enero de 2014 Scotiabank presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que alegó que, por no existir controversias de hecho, procedía dictar sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

El 29 de enero de 2014 el Sr. Contreras Moreno, su esposa, la Sra. Balbuena Heath y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos presentaron una *Moción solicitando Sentencia Sumaria y/o Desestimación Parcial y en Réplica a “Solicitud de Sentencia Sumaria”*. En la misma adujeron que los contratos suscritos entre las partes eran de adhesión, que del documento intitulado “*Restructured and Restated Credit Agreement*” surge que la Sra. Balbuena Heath no es garantizadora y que conforme al Código de Comercio la garantía de esta estaba prescrita y/o caducada.

Así el trámite, el Tribunal de Primera Instancia dictó Sentencia el 5 de febrero de 2015 y notificada el 10 de febrero de 2015, en la cual condenó a la parte apelante a pagar solidariamente a Scotiabank la suma adeudada, los intereses, gastos y honorarios de abogado. Inconforme, la parte apelante presentó una *Solicitud de Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar.

El 21 de mayo de 2015 la parte apelante presentó su recurso de apelación, en el cual alegó que el foro primario había cometido dos errores. En primer lugar, sostuvo que dicho foro incidió al dictar sentencia sin haber dado la oportunidad a la parte apelante “a solicitar remedio” y sin terminar el descubrimiento de prueba al declarar No Ha Lugar la *Solicitud de Reconsideración* presentada por la parte apelante. Por otro lado, alegó que el Tribunal de Instancia erró al no permitir el descubrimiento de prueba, lo que impidió determinar que el FDIC es parte indispensable, sin cuya participación no es posible transigir o tomar alguna determinación judicial. Presentado el alegato de Scotiabank, resolvemos.

## II.

### A. *La sentencia sumaria*

El mecanismo de sentencia sumaria está comprendido en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y es el que le permite al tribunal dictar sentencia sin tener que celebrar una vista previa, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan a la solicitud y de la totalidad de los autos, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales o esenciales, y solamente resta aplicar el derecho. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586 (2013). Su propósito va encaminado a prescindir de la celebración de juicios en su fondo, y a propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles cuando no existen controversias genuinas de hechos materiales.

*Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al.*, 186 DPR 113, 128 (2012). Al utilizarse adecuadamente, puede ayudar a descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, le concede a las partes el derecho a presentar una moción, fundada en declaraciones juradas u otra prueba que demuestre la inexistencia de una controversia real sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que se dicte sentencia a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación sin la necesidad de un juicio plenario.

Cuando la parte que solicita la sentencia sumaria ha sometido su moción debidamente fundamentada, la parte contraria no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe presentar evidencia sustancial sobre los hechos que están en controversia. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*. Es decir, tiene el deber afirmativo de presentar detallada y específicamente los hechos esenciales en controversia que hacen necesaria la celebración de un juicio en los méritos. *Íd.* Asimismo, el promovido está obligado a contestar en forma tan detallada y específica, como lo hubiera hecho la parte promovente, exponiendo los hechos pertinentes a la controversia que demuestren que existe una controversia real que debe ser dilucidada en juicio. La omisión por la parte que se opone a la sentencia sumaria de no incluir declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, no implica que sea base para que se emita un dictamen sumario automáticamente, pero le pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-217 (2010).

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte

promovida puede derrotar la moción de tres maneras diferentes: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, ó (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Así pues, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria si existen hechos esenciales controvertidos; si hay alegaciones afirmativas en la demanda que no fueron refutadas; si surge de los propios documentos que se acompañaron con la moción una controversia real sobre algún hecho esencial o pertinente o si no procede en derecho. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, supra.

Según dispone la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, supra, la solicitud de sentencia sumaria se concederá:

[s]i las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

Para realizar este análisis, los tribunales deben examinar “los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 933 (2010). Esto incluye aquellos documentos en los autos originales del caso que no hayan sido parte de la sentencia sumaria. *Mejías Montalvo et al. v. Carrasquillo Martínez et al.*, 185 DPR 288, 300 (2012).

Ahora bien, debemos señalar que el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que las partes no acompañaron a sus mociones, aunque no está obligado a así hacerlo. En otras palabras, el juzgador puede obviar evidencia que las partes hayan pasado por alto en sus

escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra. Luego de analizar la evidencia junto a las alegaciones, el tribunal determinará si la parte promovente demostró que no existen controversias en cuanto a los hechos esenciales o pertinentes del litigio y si procede en derecho dictar sentencia sumariamente. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, supra. En otras palabras, procede conceder la solicitud de sentencia sumaria cuando surge claramente que el foro juzgador “cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al.*, supra, pág. 129. Según se ha definido, un hecho material, esencial o pertinente “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, supra.

A pesar de lo anterior, nuestra jurisprudencia ha establecido que no es aconsejable utilizar el mecanismo de sentencia sumaria en casos donde existe “controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. No obstante, este mecanismo se puede utilizar para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos, cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Íd.*

Hay que destacar que al revisar la corrección de una sentencia sumaria, este Tribunal, utilizará los mismos criterios que el foro primario para determinar si esta era la manera correcta en derecho de disponer del caso. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). No obstante, estamos limitados a considerar únicamente los documentos presentados ante el foro primario y determinar “si existe o no



alguna controversia genuina de hechos esenciales y pertinentes, y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Íd.*, pág. 335. Así pues, como somos un foro revisor, debemos presumir ciertos todos los hechos no controvertidos que surjan del expediente del caso. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*.

Ahora bien, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, el Tribunal Supremo estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones en nuestra jurisdicción al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria, a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009. El referido estándar es el siguiente:

**Primero**, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

**Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro

apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*

Asimismo, nuestro más Alto Foro señaló que “aplicar el requisito de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, para exigir que el Tribunal de Apelaciones exprese concretamente cuáles hechos materiales están en controversia adelanta dos (2) propósitos”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, Op. de 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70. Estos son:

Primero, permite que las razones de política pública que inspiraron la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, se mantengan a nivel del foro apelativo intermedio ya que, como vimos, en nuestro ordenamiento la presentación de una Moción de Sentencia Sumaria tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están, independientemente del resultado de la Moción de Sentencia Sumaria. *Si se permite que el Tribunal de Apelaciones revoque Sentencias emitidas sumariamente bajo un fundamento escueto de que “existen hechos materiales en controversia” se daría al traste con lo codificado en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra, y las partes quedarían en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada.* Es decir, las partes volverían al día uno (1) del litigio –con todos los asuntos en controversia– a pesar de haber gastado tiempo y recursos en la presentación de Solicitudes de Sentencia Sumaria. Segundo, exigirle al Tribunal de Apelaciones que cumpla con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, ayuda también en la responsabilidad apelativa de este Tribunal Supremo al momento de revisar los fundamentos que movieron al foro apelativo intermedio a revocar una Sentencia Sumaria. *Íd.*

*B. Teoría general de los contratos*

El Código Civil dispone que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.” Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. De la misma forma el Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, expone que las obligaciones nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y se deben cumplir según lo acordado. En virtud de lo anterior, desde que se perfecciona el contrato cada parte se obliga no solamente a cumplir con lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias

que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

En ese sentido, el Artículo 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371, expresa que un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. A tales efectos, los contratos son obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez, a saber, consentimiento de las partes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca y que estas no vayan en contravención con la ley, la moral y el orden público. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala et al. v E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001); Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

C. *Parte indispensable*

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que deben acumularse en un pleito “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. Nuestro Tribunal Supremo, al interpretar esta Regla, ha expresado que una parte indispensable es aquella cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no se puede dictar un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente los derechos de la parte ausente. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010). Por tanto, al determinar si una parte es indispensable para adjudicar una controversia se debe considerar “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Citando a *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

Una vez se determina que una persona es parte indispensable en un litigio, el pleito no podrá continuar sin su presencia y dicha persona deberá ser añadida al pleito. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 217, 223 (2007). La omisión de añadir a una parte indispensable en un pleito es una violación al debido proceso de ley y puede servir de base a la desestimación sin perjuicio de la acción instada. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733-734 (2005). Esto se debe a que el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia si está ausente una parte indispensable. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, supra. Por tanto, la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable es nula. *García Colón v. Sucn. González*, supra, a la pág. 550. Finalmente debemos apuntar que la falta de parte indispensable es un argumento que se puede traer en cualquier parte del litigio, incluso a nivel apelativo. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, supra, a la pág. 678.

### III.

La parte apelante alega que el foro primario erró al dictar sentencia sin haberle permitido culminar el descubrimiento de prueba. Esto, a los efectos de demostrar que la Federal Deposit Insurance Company (FDIC) era una parte indispensable en el pleito. En síntesis, la parte apelante arguye que el foro primario debió esperar a que esta diligenciara una orden que había solicitado contra Scotiabank. Sostiene que la información que pretendía obtener con dicha orden era “clave y vital” para establecer que la FDIC era parte indispensable.

No obstante, de las determinaciones de hecho realizadas por el Tribunal de Instancia, a base de los documentos que obran en el expediente y las propias alegaciones de las partes surge que la FDIC no era una parte indispensable en este pleito, conclusión que

el foro primario consignó en una Orden dictada el 26 de junio de 2014.

Ciertamente, el contrato de préstamo y los pagarés y demás garantías, fueron otorgados originalmente entre la parte apelante y R-G Premier Bank. Ante el cierre de dicha institución bancaria, la FDIC intervino como síndico en el proceso de cierre del banco, según lo dispuesto por ley. Posteriormente, Scotiabank adquirió varios activos pertenecientes a R-G Premier Bank, entre ellos el contrato de préstamo otorgado a favor de Agua Salada Development Corp. identificado bajo el número 1600362329, objeto del presente caso. Hay que destacar que dicho contrato fue modificado por Scotiabank y la parte apelante, luego de la transmisión de activos. Así pues, todas las transacciones y acuerdos posteriores se llevaron a cabo *entre Scotiabank y la parte apelante*. El FDIC no tuvo parte en los acuerdos relacionados al contrato de préstamo, sino que su actuación fue la de transferir a otra entidad los derechos y obligaciones de la institución en sindicatura. No observamos en el recurso, del estudio del expediente o del derecho aplicable, fundamento que nos mueva a sustituir el criterio del Tribunal de Primera Instancia. FDIC no era una parte indispensable en este pleito y la determinación del Tribunal de Instancia, en ese aspecto, fue correcta. Los errores señalados no se cometieron.

#### IV.

Por los fundamentos previamente expuestos, confirmamos el dictamen recurrido en cuanto a los aquí apelantes.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones