Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGUEZ-AGUADILLA
PANEL ESPECIAL

RL PARTNERS, LLC, como sucesor en interés de Scotiabank de Puerto Rico Apelados v. LCDO. GODWIN ALDARONDO GIRALD; SRA. MIRIAM JIMENEZ SANCHEZ y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos Apelantes	KLAN201501252	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla Civil. Núm.: A CD2011-0317 (604) Sobre: cobro de Dinero, Ejecución de Prenda, Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.[1]

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

Comparecen ante este tribunal apelativo el Sr. Godwin Aldarondo Girald, la Sra. Miriam Jiménez Sánchez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos (en adelante los apelantes) mediante escrito de apelación y nos solicitan que revisemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (el TPI) el 26 de junio de 2015, archivada en autos el mismo día. Mediante dicha Sentencia el foro de instancia declaró *Con Lugar* la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por RL Partners, LLC (en adelante RL) y desestimó con perjuicio la Reconvención instada por los apelantes, así como las defensas afirmativas presentadas por éstos. El TPI condenó a los apelantes al pago solidario de varias cantidades que ascienden a $2,796,917.23.

[1] El Juez Rivera Torres comparece en sustitución del Juez Rivera Colón. (Orden Administrativa TA-2015-228)

Por los fundamentos que expondremos a continuación se modifica la Sentencia apelada, y así modificada se confirma.

I.

La demanda en contra de los apelantes en cobro de dinero, ejecución de prenda y ejecución de hipoteca se presentó por la vía ordinaria ante el TPI por Scotiabank of Puerto Rico (en adelante Scotiabank). La misma consta de tres (3) causas de acción fundamentadas en el incumplimiento de los apelantes con sus obligaciones de pago de tres (3) préstamos que le fueron extendidos por RG Premier Bank of Puerto Rico (en adelante RG) entre los años 2002 y 2004.[2] Se alegó en la demanda que el 30 de junio de 2009 RG y los apelantes otorgaron un Acuerdo de Reconocimiento de Deuda y un Plan de Pagos bajo el affidávit #4,835 y #4,850 ante la Notario Mariluz Córdova Soto de fecha 30 de junio y 1ro de julio de 2009, respectivamente, y de las cuales surgen que las respectivas reclamaciones estaban vencidas, eran líquidas y exigibles.[3]

Surge de la demanda presentada que el 30 de abril de 2010 RG fue intervenido y cerrado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por el Federal Deposit Insurance Corporation (en adelante FDIC), que a su vez fue nombrado como receptor (*receiver*). En esa misma fecha el FDIC llegó a un acuerdo de compra y asunción de los activos de dicho banco con Scotiabank incluyendo los préstamos objeto del presente caso. Dado que Scotiabank adquirió los activos de RG fue ésta la que instó la demanda ante el TPI.

---

[2] Estos fueron: Préstamo Comercial número 1600345316 por $650,000.00 para la compra de un predio de terreno ubicado en el Municipio de San Sebastián arrendado a Kentucky Fried Chicken; Préstamo Comercial número 1600361008 por $1,575,000.00 para la compra de tres (3) fincas colindantes ubicadas en el Barrio Borinquen del Municipio de Aguadilla para el desarrollo en solares o facilidades turísticas y una línea crédito comercial por $500,000.00.

[3] Véase, Apéndice XI del Alegato de los apelantes, págs. 206-211.

Los apelantes contestaron la demanda, presentaron varias defensas afirmativas y reconvención. Alegaron que los oficiales de RG actuaron ilegal y fraudulentamente al concederle los préstamos sin tener la capacidad económica para asumir los mismos, al presionar a los apelantes a saldarlos en su totalidad; una vez RG comenzó a tener problemas de liquidez, y al acreditar los pagos a los préstamos de forma indistinta. En cuanto a la línea de crédito alegó que, en claro menosprecio a lo acordado, RG redujo y congeló la misma a $198,0000 afectando el desarrollo a llevarse a cabo en la finca ubicada en el Municipio de Aguadilla. Por estas alegadas actuaciones de los funcionarios de RG, los apelantes instaron reconvención reclamando una compensación de ocho (8) millones en daños y perjuicios.

El 9 de mayo de 2014 Scotiabank remitió una carta a los apelantes informando que los créditos reclamados fueron vendidos a RL. Los apelantes reclamaron su derecho de retracto, conforme dispone el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3950. El 10 de julio de 2014 el TPI dictó Resolución declarando *No Ha Lugar* al retracto de crédito litigioso. Los apelantes recurrieron ante este foro apelativo y un panel hermano denegó la expedición del auto de *certiorari* por entender que la Resolución apelada era correcta en derecho. Regla 40 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.[4] En vista de ello, RL se situó en la misma posición que Scotiabank y con los mismos derechos de ésta como acreedor de los apelantes.

El juicio en su fondo se llevó a cabo los días 25 de marzo; 3, 22 y 29 de mayo de 2015. Durante el mismo testificaron por RG, el Sr. Juan M. López Vicente, Presidente de RL y el Sr. Domingo Rubén Rodríguez, Oficial del Departamento de Cuentas Especiales

[4] Véase caso núm. KLAN201401343.

de Scotiabank. Por los apelantes testificaron el Sr. Marcos Torres Rivera, Oficial de Scotiabank y ex Vicepresidente de RG; el Sr. Agustín Cortés Pagán, empleado de Oriental Bank y ex oficial de crédito de RG; y los aquí apelantes. Aquilatada la prueba presentada, el 26 de junio de 2015 el TPI dictó la sentencia apelada y en su dictamen consignó los siguientes hechos, los cuales citamos por entender son pertinentes al recurso instado.

- La Sociedad Legal de Gananciales (SLG) Aldarondo-Jiménez incumplió con los términos y condiciones del Acuerdo otorgado el 30 de junio de 2009 con RG bajo los affidavits núm. 4,835 y 4,850 ante la Notario Mariluz Córdova Soto de fecha 30 de junio y 1ro de julio de 2009, respectivamente.[5]

- El propósito de dicho Acuerdo fue concederle a la SLG Aldarondo-Jiménez un término de doce (12) meses para cancelar la totalidad de los préstamos. [6]

- En dicho Acuerdo la SLG Aldarondo-Jiménez reconoció que la adeudaba a RG (luego Scotiabank y ahora RL) cantidades considerables de dinero por concepto de principal e interés atrasados en todos y cada uno de los préstamos descritos en la sentencia. [7]

- Además la SLG Aldarondo-Jiménez reconocieron que las cantidades indicadas en el Acuerdo, es decir, la totalidad de principal e interés adeudados hasta la fecha, estaban vencidas, y estaban (y continúan siendo) líquidas y exigibles. [8]

- La SLG Aldarondo-Jiménez incumplió con los términos y condiciones del Acuerdo, toda vez que no realizó todos los pagos mensuales consecutivos a los que se obligó, y tampoco saldó la totalidad de la deuda cuando expiraron los doce meses del Acuerdo. [9]

- En cuanto a las alegaciones contenidas en la Reconvención presentada la SLG Aldarondo-Jiménez, sin considerar los posibles argumentos jurisdiccionales que podrían impedir que el TPI las atienda, se determina que sus testigos no ofrecieron ningún tipo de prueba material que tienda a demostrar ninguna de ellas, como tampoco a controvertir la prueba desfilada por RL.[10]

- Como cuestión de hecho, el Sr. Cortés y el Sr. Torres testificaron que los documentos de préstamo fueron redactados por los abogados y firmados por las partes, conforme a la negociación que se llevó a cabo entre las partes. De dichos documentos no surgió compromiso alguno de RG, Scotiabank o RL para extenderles un préstamo interino de construcción a la SLG Aldarondo-Jiménez.[11]

---

[5] Véase, Determinación de Hechos núm. 25 de la Sentencia del TPI, Apéndice I del alegato de los apelantes.
[6] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 26 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[7] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 27 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[8] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 28 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[9] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 32 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[10] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 39 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[11] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 44 de la Sentencia del TPI, *Id.*

- El Lcdo. Aldarondo no ofreció ningún tipo de prueba que contradijera o controvirtiera el monto de la deuda establecido por RL y confirmado por el Sr. Domingo Rubén Rivera. Su testimonio relacionado a este tema se limitó a expresiones concluyentes, y no a hechos y documentos que, de alguna forma, establecieron algo diferente. [12]

- El Lcdo. Aldarondo confirmó el contenido del Acuerdo del 30 de junio de 2009 y reconoció que las cantidades adeudadas bajo los tres préstamos, a esa fecha, están vencidas y eran líquidas y exigibles. El Lcdo. Aldarondo no pudo controvertir que, conforme al Acuerdo, tenía la obligación de saldar la totalidad de los préstamos en o antes del 30 de junio de 2010, y no lo hizo. [13]

En el acápite III de la sentencia apelada el TPI resaltó que, en cuanto a la reconvención instada por los apelantes, la misma también era improcedente en cuanto a Scotiabank y RL, ya que cualquier reclamación de los apelantes en contra de RG estaba supeditada al agotamiento de los remedios administrativos dispuestos en la *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989*, Pub. L. No. 101-73, 103 Stat. 1883 (1989), conocida por sus siglas en inglés como FIRREA. Señaló el TPI que la sección 1821 (d) de dicha ley federal establece como condición de umbral al inicio o continuación de una acción judicial contra una institución insolvente bajo la sindicatura de la FDIC, un procedimiento administrativo mandatorio y jurisdiccional. A esos efectos, el TPI indicó que los apelantes no cumplieron con el mencionado requisito jurisdiccional lo cual privó a los foros judiciales de jurisdicción en cuanto a cualquier reclamación derivada de las supuestas acciones u omisiones de RG. [14]

Luego de archivada en autos la sentencia, los apelantes presentaron ante el foro de instancia una *Moción Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración*. La misma fue declarada *No Ha Lugar* el 10 de julio de 2015, notificada el 14 de julio siguiente.

---

[12] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 46 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[13] Véase, Determinaciones de Hechos núm. 47 de la Sentencia del TPI, *Id.*
[14] Véase, páginas 27 y 28 de la Sentencia del TPI, *Id.*, págs. 28 y 29.

Inconformes, los apelantes acuden ante este foro apelativo imputándole al foro de instancia la comisión de los siguientes errores:

> I. ERRO EL HONORABLE TRIBUNAL AL ADMITIR PRUEBA ELECTRONICA SIN LA PARTE DEMANDANTE SENTAR LAS BASES PARA AUTENTICAR EL DOCUMENTO SUMADO A QUE EL MISMO TAMPOCO FUE PARTE DEL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA Y ERA CONTRARIO A LAS ESTIPULACIONES DENTRO DEL ICAJ.
>
> II. EL TPI ABUSO DE SU DISCRECION, ACTUO CON PERJUICIO, PARCIALIDAD Y ERROR MANIFIESTO AL OBVIAR LA PRUEBA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDADA EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY.
>
> III. ERRO EL TPI AL NO TOMAR CONOCIMIENTO JUDICIAL DE CASO DEL FDIC CONTRA LOS DIRECTORES DEL BANCO ANTE EL TRIBUNAL FEDERAL.
>
> IV. ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DESCONTAR DE LA DEUDA LOS FONDOS CONSIGNADOS POR CONCEPTO DE CANONES DE ARRENDAMIENTOS Y LOS QUE EL ARRENDATARIO CONSIGNE EN EL FUTURO.
>
> V. ERRO EL TRIBUNAL AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE RECTRACTO DE CREDITO LITIGIOSO.

Por su parte, RL presentó su alegato en oposición, y suplementario, en el cual esencialmente indicó que los apelantes no cuestionaron la determinación del TPI al desestimar por falta de jurisdicción sobre la materia las alegaciones levantadas por éstos en su Reconvención y Defensas Afirmativas relacionadas con RG; y tampoco cuestionaron la corrección de ninguna de las determinaciones de hechos realizadas por el foro *a quo.* En cuanto a los restantes errores señalados, indicó que éstos eran inmateriales e inconsecuentes en vista del acuerdo otorgado el 30 de junio de 2009, en donde los apelantes reconocieron la naturaleza vencida, líquida y exigible de la deuda, al igual que reconocieron el monto de la deuda, a aquella fecha.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y sus respectivos alegatos suplementarios, procedemos a resolver.

II.

A. Teoría general de los contratos

En nuestro ordenamiento jurídico, *"[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."* Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992 (Énfasis nuestro.) Las obligaciones contractuales tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo así pactado. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. En virtud del principio conocido como la autonomía de la voluntad, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral, ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.[15] Así pues, una vez perfeccionado un contrato, las partes que lo suscriben están sujetas, además de honrar el cumplimiento de lo pactado, a *"todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley."* Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.[16]

Por otra parte, cabe destacar que la regla general en cuanto a la interpretación de los contratos es que *"si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas."* Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471.[17] En ese sentido, el Tribunal Supremo ha señalado que:

> *[s]ólo pueden ser reputados como términos claros aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones, y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación.*[18]

---

[15] Véanse también, *Oriental Finance v. Nieves*, 172 DPR 462, 470-471 (2007); *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004).
[16] Véase, además, *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).
[17] Véanse, *CFSE v. Unión de Médicos de la CFSE*, 170 DPR 443, 450 (2007); *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001).
[18] Véase, *Sucn. Ramírez v. Trib. Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959).

De manera que, el análisis en cuanto a la *"verdadera intención de las partes"* comienza y termina con los términos del contrato siempre que éstos sean claros y no arrojen duda sobre la intención de las partes al contratar.[19]

B. Contrato de Préstamo

En un contrato de préstamo una parte (prestamista) le entrega a otra (prestatario) una cosa no fungible para que use de ella por un tiempo determinado con la condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Artículo 1631 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4511. Una vez se consuma el contrato de préstamo, nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar designado en el contrato, incluyendo el pago de los intereses devengados. Artículo 1124 y 1125 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3174 y 3175.

El contrato de préstamo es uno consensual por lo que no necesita para su formación otros elementos que los establecidos en el Artículo 1210, *supra*. Es decir un contrato de préstamo queda perfeccionado con la mera concurrencia del consentimiento entre las partes sobre el objeto y causa del préstamo, y desde ese momento las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado, así como a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a ley.

C. La acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Es decir un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, en estos casos el deudor y el propietario

---

[19] Véase, *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, 167 DPR 713, 723 (2006).

del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. *Íd.,* a la pág. 880.

El acreedor podrá exigir al deudor el pago de la deuda en su carácter personal o, en la alternativa, podrá llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca donde recobrará el pago de la deuda con lo adquirido de la venta de la garantía hipotecaria. Ambas acciones pueden verse mediante la vía judicial con el fin de conseguir una sentencia final y firme, y ejecutable en contra del deudor. Véase, *Banco Popular v. Registrador*, 181 DPR 663 (2011).

D. El contrato de Prenda

La prenda puede definirse desde dos perspectivas: como un contrato por el que se conviene la constitución del derecho real, y bajo la modalidad de ser un derecho real de garantía. Desde esta última óptica, la prenda se constituye sobre una cosa mueble, cuya posesión se transfiere al acreedor en garantía del cumplimiento de un derecho de crédito o de obligación hasta su completa satisfacción. Semejante a la hipoteca, nos ofrece como característica ser un derecho real accesorio de la obligación principal que garantiza, y como rasgo distintivo, que la misma recae sobre bienes muebles, según indicado. Eduardo Vázquez Bote, Tratado teórico, práctico y crítico de derecho privado puertorriqueño, Tomo VIII, Equity, San Juan (1991), pág. 478; José Ramón Vélez Torres, Curso de Derecho Civil , T. II, San Juan (1992), pág. 480.

El Artículo 1756 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5001, dispone que son requisitos esenciales del contrato de prenda (1) que el mismo se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; (2) que la cosa pignorada pertenezca en propiedad al que la empeña y (3) que la persona que constituya la

prenda tenga la libre disposición de sus bienes, éstas dos últimas condiciones para satisfacer la exigencia de que "se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se ponga en posesión de ésta al acreedor...". Artículo 1762 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5021. Como requisito adicional para su constitución, indica el Artículo 1757, 31 LPRA sec. 5002, que vencida la obligación principal, la cosa en que consiste la prenda pueda ser enajenada para que, con el producto de la venta, el acreedor logre el recobro de lo adeudado.

Entre los efectos que produce la prenda se encuentra el derecho de retención por parte del acreedor de la cosa dada en prenda en tanto no se le satisfaga el crédito que tiene a su favor, Artículo 1765 Código Civil, 31 LPRA sec. 5024.

E. La consignación

La consignación como forma de pago es un remedio a utilizarse solo en las circunstancias que el propio Código Civil enuncia. Establecido, pues, el Artículo 1130 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3180 dispone lo siguiente:

> Si el acreedor a quien se hiciere el ofrecimiento de pago se negare sin razón a admitirlo, el deudor quedará libre de responsabilidad mediante la consignación de la cosa debida.

Adviértase que el propio Código Civil establece que para que la consignación sea eficaz, la misma debe ajustarse estrictamente a las disposiciones que regulan su pago. Artículo 1131 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3181. El efecto de la consignación declarada como bien hecha es que el deudor quedará libre de responsabilidad ante su acreedor por la cantidad consignada. Artículo 1134 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3184.

Por otro lado, la consignación es un instituto jurídico distinto de la Regla 35.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. III R. 35.3, sobre depósito judicial. A pesar de que ambos procesos son similares, son figuras con fines y propósitos y efectos distintos. La consignación a que se refiere el Código Civil es con miras a liberar

al deudor de responsabilidad y de los efectos de la mora, mientras que el depósito a que se refiere la Regla 35.3, *supra,* no libera de responsabilidad y mucho menos de la mora. Así las cosas, la mencionada Regla 35.3, *supra,* dispone lo siguiente:

> En un pleito en que cualquier parte del remedio que se solicite sea una sentencia ordenando el pago de una suma de dinero o la disposición de cualquier otra cosa que pueda ser objeto de entrega, una parte, previa notificación a cada una de las partes, y con permiso del tribunal, podrá depositar en el tribunal la totalidad de dicha suma o cosa, o cualquier parte de la misma, para ser retenida por el secretario sujeta a ser retirada, en todo o en parte, en cualquier momento por orden del tribunal.

El depósito judicial es un elemento procesal en casos en que existe un pleito, para poner en custodia la totalidad o parte del bien reclamado. No libera de responsabilidad y mucho menos de mora. En el depósito judicial, la consignación de la cosa está subordinada a la resolución final que recaiga en el pleito existente. Es meramente un elemento procesal para poner bajo custodia la totalidad o parte de un bien reclamado. J. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, Tomo III, pág. 1033. Si el tribunal accede a que la cosa sea depositada, será deber del Secretario retenerla hasta tanto el tribunal permita, mediante orden, que se retire en todo o en parte. Cuevas Segarra, *supra*.

F. Autenticación de evidencia

La autenticación de una evidencia "es sencillamente, establecer que la evidencia es lo que el proponente alega que es." Ernesto L. Chiesa Aponte, Reglas de Evidencia Comentadas, Ed. Situm, 2016, pág. 345. El proceso de autenticación de la prueba está regulado por las Reglas 901 a la 903 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 901 a 903. El requisito de autenticación o identificación es una condición previa a la admisibilidad de la evidencia. Regla 901, *supra.*

Por su parte, la Regla 402 de las de Evidencia, *supra,* establece que toda evidencia pertinente es admisible, excepto

cuando se disponga lo contrario por imperativo constitucional, por disposición de ley, o por las propias reglas de evidencia. La evidencia pertinente es aquella que tiende a hacer la existencia de un hecho, que tiene consecuencias para la adjudicación de la acción, más probable o menos probable de lo que sería sin tal evidencia. Esto incluye la evidencia que sirva para impugnar o sostener la credibilidad de una persona testigo o declarante. Regla 401 de Evidencia, *supra.*

Toda prueba propuesta para admisibilidad deberá ser autenticada, excepto ciertas excepciones que nuestras reglas reseñan. En el caso de los récords electrónicos dispone la Regla 902 inciso (l) que no se requerirá evidencia extrínseca de autenticación como condición previa a la admisibilidad de:

> (L) Récord electrónico
>
> Se presumirá la integridad del récord si:
> (1) se establece mediante declaración jurada que fue grabado o almacenado por una parte adversa a la que lo propone, o
>
> (2) se establece mediante declaración jurada que fue grabado o almacenado en el curso usual y ordinario de negocios por una persona que no es parte en los procedimientos y quien no lo ha grabado o almacenado bajo el control de la que lo propone.

En fin, el proceso de autenticación usualmente envuelve: (1) marcar para fines de identificación la prueba a ser presentada; (2) sentar las bases para sostener que lo que se dice que es una cosa realmente lo es; (3) ofrecer la evidencia al tribunal para que admita la misma; y (4) una determinación judicial a los efectos de que fue autenticada y la prueba es admisible. Ernesto L. Chiesa Aponte, Reglas de Evidencia Comentadas, Ed. Situm, 2016, pág. 346-347.

En cuanto al récord electrónico nos comenta el profesor Chiesa que éste se presume auténtico en dos situaciones. "Una es cuando fue grabado o almacenado por la parte adversa al proponente. Esto tiene plena lógica. La parte adversa debe probar que el récord que ella produjo o guardó no es genuino. La otra

situación es cuando el récord fue grabado o almacenado en el curso regular de los negocios por una persona neutral, que no es parte en la acción y no produjo o almacenó el récord bajo el control o mandato de la parte proponente. En ambos casos hay que acreditar esto mediante declaración jurada. La presunción no se activa cuando el proponente es, de alguna manera, responsable de la grabación o almacenamiento del récord. En ese caso el proponente debe autenticar el récord conforme lo dispuesto en la Regla 901 (B) (13)." Ernesto L. Chiesa Aponte, Reglas de Evidencia Comentadas, Ed. Situm, 2016, pág. 367.[20]

G. Apreciación de la prueba

De otra parte, en nuestra jurisdicción la apreciación de la prueba hecha por el foro primario merece gran deferencia por parte de un tribunal apelativo. El fundamento para ello es que el TPI es el foro que tuvo la oportunidad de evaluar el comportamiento de los testigos y sus reacciones. En ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervenimos con la apreciación de la prueba hecha por el TPI. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 977 (2010). Por lo tanto, este tribunal solo puede intervenir con la apreciación de la prueba cuando existe error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión por parte del juzgador de los hechos. *Rolón García v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 DPR 107, 115 (1996).

---

[20] La Regla 901 (B) (13) dispone que: un récord electrónico podrá autenticarse mediante evidencia de la integridad del sistema en el cual o por el cual los datos fueron grabados o almacenados. La integridad del sistema se demuestra a través de evidencia que sustente la determinación que en todo momento pertinente el sistema de computadoras o dispositivo similar estaba operando correctamente o en caso contrario, el hecho de que su no operación correcta no afectó la integridad del récord electrónico.

Se impone un respeto a la aquilatación de credibilidad del foro primario en consideración a que, de ordinario, "solo tenemos récords mudos e inexpresivos". Véanse, *Serrano v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119 (2004). Así bien, las determinaciones del tribunal de origen no deben ser descartadas arbitrariamente ni sustituidas por el criterio del tribunal apelativo, a menos que éstas carezcan de fundamento suficiente en la prueba presentada, se alejen de la realidad fáctica o la prueba sea inherentemente imposible o increíble. Véanse, *Colón v. Lotería,* 167 DPR 625 (2006); *Hernández Barreras v. San Lorenzo Construction Corp.*, 153 DPR 405 (2001).

En vista de esta deferencia, el tribunal apelativo no intervendrá "con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por los tribunales de instancia, en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad." *Arguello v. Arguello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001).

Así pues, los foros apelativos pueden intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de los hechos, cuando éste actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013). Asimismo, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. *Pueblo v. Maisonave Rodríguez*, 129 DPR 49 (1999); *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972).

III.

Comenzaremos discutiendo los errores en el mismo orden que fueron presentados por los apelantes. En el primer error, éstos

señalan que el TPI admitió en evidencia prueba electrónica sin que se sentaran las bases para autenticar dicho documento en incumplimiento con la Regla 901 inciso (13) de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 901 (2009).[21] Los apelantes arguyen que debido a la admisibilidad de dicha prueba, el TPI determinó que el desembolso realizado por RG en la línea de crédito fue cercano a los $435,000.00 obviando la estipulación de las partes en cuanto al hecho de que solo se liberó $187,000.00.

En relación a este error comenzaremos destacando que, por la determinación por parte del TPI, no tuvo el efecto de alterar la cantidad adeudada por los apelantes. En la determinación de hechos núm. 19 el TPI consignó que dicha cantidad es irrelevante porque después de que el término del contrato expiró, RG no tenía la obligación de desembolsar cantidad alguna a los apelantes. El TPI determinó que los apelantes adeudaban a RL por concepto de la Línea de Crédito no-rotativa (cuenta núm. 1600396996) $187,124.16 de principal más $49,603.54 de intereses vencidos, incluyendo la penalidad de 2.00% por tasa de interés en mora, al 16 de junio de 2015; además de los que se acumulen hasta su saldo total al tipo pactado, y la cantidad de $18,712.41 según estipulados en el acuerdo para honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. Los apelantes no cuestionan las cantidades adeudadas. Además dichas cantidades fueron estipuladas como correctas en el acuerdo firmado por los apelantes con RG el 30 de junio de 2009.

El documento titulado *"Loan Transaction History Inquiry"* fue presentado por el señor López Vicente que testificó que éste era un *"print out"* del sistema y que él era custodio del mismo.[22] Además el

---

[21] La prueba a la cual hace referencia los apelantes es al documento titulado *Loan Transaction History Inquiry* presentado durante el testimonio del señor Lopez Vicente, Presidente de RL.

[22] Véase, Transcripción de la Prueba Oral del 26 de marzo de 2015, a la pág. 166.

Lcdo. Aldarondo Jiménez aceptó que el documento fue entregado por la parte apelada desde el 15 de enero de 2015.[23] Por ello, el juez determinó que no era un documento sorpresivo ya que se le había entregado hacia dos meses. [24]

En atención a la Regla 902 de las Reglas de Evidencia actuó correctamente el TPI al admitirlo, ya que se cumplió con los requisitos exigidos de quien declaró sobre su autenticidad es el custodio del documento; y el mismo fue preparado en el curso regular de la actividad comercial llevada a cabo en el banco. En adición, reiteramos que al admitirlo no se alteró ni modificó la cuantía adeudada y reconocida por los apelantes en relación a la línea de crédito.

Por otra parte, en cuanto a este primer error señalan los apelantes que la cantidad consignada por el TPI como desembolso los privó de una de sus defensas principales, a saber, el incumplimiento de RG con el contrato de la línea de crédito que impidió el desarrollo de planos, permisos y estudios para lotificar varios locales que pagarían el préstamo.[25] En relación a dicha defensa el TPI correctamente resolvió que la misma no procedía en cuanto a Scotiabank y RL, ya que cualquier reclamación de los apelantes en contra de RG por actuaciones de los ejecutivos y empleados estaba supeditada al agotamiento de los remedios administrativos dispuestos en FIRREA, *supra.* En consecuencia, la cantidad desembolsada no fue un elemento que el TPI consideró al momento de desestimar la reconvención. De hecho resaltamos que, en su recurso de apelación, los apelantes no cuestionan la

---

[23] Véase, Transcripción de la Prueba Oral del 26 de marzo de 2015, a la pág. 163.
[24] Véase, Transcripción de la Prueba Oral del 26 de marzo de 2015, a la pág. 164.
[25] En referencia al Préstamo Comercial Número 1600361008 por $1,575,000.00 para la compra de tres (3) fincas colindantes ubicadas en el Barrio Borinquén del Municipio de Aguadilla para el desarrollo en solares o facilidades turísticas.

aplicabilidad de la ley federal FIRREA a los asuntos reclamados en su reconvención.

Por último, en cuanto a este error, es importante destacar que los apelantes, aun cuando alegan que el banco no liberó la totalidad de los fondos de la referida línea de crédito el 30 de junio de 2009, firmaron el acuerdo de aceptación de la deuda sin reparos ni realizaron reserva alguna en contra de RG sobre el alegado perjuicio provocado. Sus actuaciones posteriores nos mueven a concluir que los apelantes renunciaron a presentar sus defensas al aceptar el cobro de las cantidades adeudadas.

Por lo antes expuesto, concluimos que no se cometió el error señalado.

En el segundo error se alega que TPI actuó con prejuicio, parcialidad y error manifiesto al obviar la prueba presentada por los apelantes. Tampoco les asiste la razón.

En cuanto a este error señalan los apelantes que la prueba presentada demostró que RG incumplió los contratos de los préstamos al: (a) prometer y representarle a los apelantes que al término de vencimiento los préstamos serían renovados y/o refinanciados; (b) exigir el saldo del principal antes de los términos de tiempo acordados; (c) al aprobar una línea de crédito para los gastos pre-desarrollo de la finca y luego negarse a desembolsar la misma; (d) al gravar la propiedad de los apelantes en $500,000.00 y luego de negarse a hacer el desembolso, y (f) al no honrar el último pago de $10,000.00 al mes vencedero en septiembre de 2012 y en su lugar radicar la demanda.[26] Examinada la transcripción oral de la prueba, concurrimos con la apreciación del TPI en cuanto al hecho de que el señor Aldarondo Girald no pudo controvertir los documentos presentados por RL y sus defensas fueron basadas en expresiones concluyentes, y no en hechos o

[26] Véase, Alegato de los apelantes, págs. 13 y 14.

documentos que de alguna forma establecieran los alegados acuerdos con RG. Además, volvemos a destacar que los apelantes no cumplieron con los requisitos jurisdiccionales establecidos en FIRREA para instar una reclamación contra RG y/o sus sucesores.

De la transcripción de la prueba oral surge que el señor Aldarondo Girald, el propio apelante, en su testimonio expresó que: "... yo no niego ni rechazo que existe una deuda. Es que no era para pagarla en este momento."[27] Además mencionó que en la reconvención solicitaba el remedio más conveniente y más balanceado que le permitiera pagar o repagar con los intereses y gastos que haya tenido o que le honraran los términos del préstamo a largo plazo. [28]

Además, los apelantes siempre han señalado que incumplieron con los términos de pago de los préstamos porque no le aprobaron préstamos interinos como fuente de repago. No obstante, de la transcripción de la prueba oral de la vista del 22 de mayo de 2015 surge del testimonio del Sr. Agustín Cortés Pagán, ex oficial de crédito del Banco Santander, que trabajó en el área de préstamos comerciales de RG como oficial de crédito, que los apelantes nunca hicieron un acercamiento para segregar o vender una parcela de la finca ubicada en el Municipio de Aguadilla para dicho desarrollo ser utilizado como fuente de repago.[29] Ni tampoco presentaron una solicitud de préstamo interino para el repago de ese préstamo de $1,575,000. En fin, RG no puede incumplir lo que nunca se solicitó o realizó por parte de los apelantes.

De otra parte, el Sr. Marcos Torres Rivera, Vicepresidente *Senior* de RG declaró que el préstamo interino es una de las posibles fuente de repago y la opción de cualquier financiamiento

---

[27] Véase, Transcripción de la Prueba Oral, 22 de mayo de 2015, pág. 260.
[28] *Id.*
[29] Véase, Transcripción de la Prueba Oral, 22 de mayo de 2015, pág. 79

es del banco.[30] Además de la transcripción de la prueba oral surge que durante el testimonio del señor Aldarondo Girald, éste fundamentó sus alegaciones de incumplimiento en cuanto a los préstamos interinos por parte de RG en supuestas conversaciones con el Sr. Marcos Torres Rivera quien le expresó que el banco no podía liberar más fondos de la línea de crédito porque tenían problemas de liquidez; por lo que el FDIC estaba interviniendo con la institución.[31] Por lo tanto, alegan los apelantes que la falta de liquidez de RG fue la razón por la cual a éstos no se le otorgaron los alegados préstamos interinos como fuentes de repago. Al respecto, el TPI no le concedió credibilidad a dicho testimonio y este foro revisor no intervendrá en la apreciación de la prueba por los fundamentos que antes expresáramos.

Además, señalamos que la falta de liquidez de RG no es una circunstancia que justifique la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* el mero carácter imprevisible de un evento no activa dicha cláusula. Véase, *Oriental Bank v. Perapi S.E.*, 192 DPR 7 (2014). En el presente caso RG fue intervenido por la FDIC en el 2010 y los préstamos de los apelantes fueron otorgados entre los años 2002 y 2004, más firmaron en el 2009 el acuerdo aceptando la deuda. Incluso, los apelantes aceptaron la obligación prestataria conociendo que no tenían la capacidad económica para asumirla. Nuevamente enfatizamos que los apelantes firmaron un acuerdo reconociendo la deuda y de la evidencia documental y testifical revisada por este foro apelativo, no surge que dicha defensa se haya presentado. Más bien de su propio testimonio surge la aceptación y reconocimiento de la deuda relativa a los tres (3) préstamos. [32]

---

[30] Véase, Transcripción de la Prueba Oral, 22 de mayo de 2015, págs. 128, 185-186.
[31] Véase, Transcripción de la Prueba Oral, 22 de mayo de 2015, pág. 207.
[32] Véase, Transcripción de la Prueba Oral del 29 de marzo de 2015, pág. 38.

En cuanto a las manifestaciones realizadas por el magistrado durante la vista de 22 de mayo de 2015, hemos examinado las mismas y dichas expresiones fueron vertidas por el juez en circunstancias que denotan que éste solo aclaraba su entendimiento de los procesos y términos utilizados por las partes al igual que la naturaleza del caso. Asimismo, respecto a la expresión o preguntas al representante legal de los apelantes en cuanto a que si éstos se beneficiaron de los actos ilegales de los funcionarios de RG, concluimos que ello constituyó una interpretación de lo alegado por el propio representante legal de los apelantes durante el juicio. En ese sentido era la posición de los apelantes ante el TPI que los funcionarios de RG crearon un esquema que los "indujo" a adquirir los tres préstamos, lo cual alegaron quedó demostrado posteriormente, ya que fueron actos ilegales por los cuales el FDIC presentó demanda contra los directores de RG ante el Tribunal Federal. Ante este escenario, concluimos que las expresiones del magistrado que presidió el juicio en su fondo no demostraron parcialidad o perjuicio hacia los apelantes.

En su tercer error alegan los apelantes que el TPI erró al no tomar conocimiento judicial del caso del FDIC contra los directores de RG. De la transcripción de la prueba oral surge que, luego de la solicitud realizada por el representante legal de los apelantes, la cual fue ampliamente argumentada por éste, el TPI resolvió lo siguiente[33] y citamos:

> SR. JUEZ
> Pues le vuelvo a hacer la pregunta, licenciado.
> Esto es una ejecución de hipoteca, aquí ya se dio el préstamo, el FDIC intervino ese banco, le vendió esa hipoteca a Scotiabank bajo la Ley FIRREA, que le concede es facultades al FDIC, y entonces aquí estamos en una ejecución de hipoteca del Scotiabank. Por eso es que no le voy a permitir esa prueba, porque eso no.…

[33] Véase, Transcripción de la Prueba Oral del 22 de mayo de 2015, págs. 62-70.

> LCDO. ALDARONDO:
> No, pero el, el Tribunal puede tomar conocimiento judicial de, de cosas que son de, de …
> SR. JUEZ
> Pero es que Tribunal toma conocimiento judicial de cosas que son pertinentes al caso, pero yo establezco que eso para mí no es pertinente a este caso. [34]

La determinación del juez estuvo basada en la apreciación de la prueba que éste realizara de lo expresado por el licenciado Aldarando Girald. El caso ante nuestra consideración es uno de cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca, por lo que el TPI actuó correctamente al determinar que la prueba que se intentó ofrecer era inadmisible por ser impertinente. La Regla 401 de Evidencia, *supra,* define la prueba pertinente como la que tiene valor probatorio para adjudicar la acción. Por ello, nos hacemos la pregunta ¿Cómo el caso llevado por el FDIC contra los funcionarios de RG puede ayudar en las alegaciones de los apelantes cuando éstos libre y voluntariamente aceptaron la deuda mediante documento firmado por ellos? Nuevamente señalamos que de la transcripción de la vista celebrada el 29 de mayo de 2015, surge que los apelantes reconocieron y aceptaron que al 30 de junio de 2009 la deuda estaba líquida, vencida y exigible para cada uno de los préstamos incluidos en el acuerdo firmado dicho día. Sin embargo, y como ya expresáramos, no surge del referido documento alguna reclamación contra RG o sus empleados, ni mucho menos que los alegados incumplimientos de los referidos ejecutivos se hayan sometido al procedimiento de FIRREA.

Como ya indicáramos, en ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el tribunal de instancia. Por lo tanto, concluimos que tampoco se cometió el tercer error.

---

[34] Véase, Transcripción de la Prueba Oral del 22 de mayo de 2015, pág. 67.

En su cuarto error señalan los apelantes que el TPI debió descontar de la deuda los fondos consignados por concepto de cánones de arrendamiento y los que el arrendatario consigne en el futuro. Por su parte, la apelada señala que el error no se cometió y que una vez retire el dinero consignado lo aplicará al balance global adeudado por todos los préstamos.[35]

Según surge de la sentencia del TPI, Encanto Restaurant fue una parte interventora en el presente caso y se mantuvo consignando las rentas.[36] En su parte dispositiva el TPI ordenó a Encanto Restaurant que no continuara consignando los pagos de la renta y que los realizará "directamente a la única parte que tiene derecho a recibirlos, RL Partners, LLC."[37] También surge de la sentencia que el TPI ordenó al Secretario del Tribunal de San Juan a expedir un cheque a favor de RL por el importe de la cantidad consignada por Encanto Restaurant en el caso *Encanto Restaurants Inc. v. Godwin Aldarondo, et als*, caso núm. KAC2014-0546 (508). En cuanto a este señalamiento concluimos que fue cometido.

De la Sentencia surge que ante el foro de instancia había una controversia relacionada con unas rentas consignadas por la interventora, Encanto Restaurant y las rentas que fueron consignadas por esa misma parte ante el TPI Sala de San Juan. Comenzamos destacando que de una investigación realizada en el Portal de la Rama Judicial encontramos que en el caso de Encanto Restaurants, Inc., contra el aquí apelante, caso núm. KAC20140546 el TPI, Sala de San Juan, dictó sentencia el 21 de noviembre de 2014, notificada el 2 de diciembre siguiente. En la referida Sentencia se desestima la demanda de consignación y se

---

[35] Véase pág. 25 del alegato en oposición.
[36] En la finca ubicada en el Municipio de San Sebastián se encuentra un negocio de comida rápida (*fast food*) conocido como KFC del cual los apelantes suscribieron un contrato de cesión de rentas a favor de RL (como sucesor interés de Scotiabank).
[37] Véase Sentencia, Apéndice I del alegato de los apelantes, págs. 39-40.

ordenó a la Unidad de Cuentas devolver el dinero consignado. Además, se le ordenó a Encanto Restaurants, Inc., consignar el dinero correspondiente a la renta mensual en el caso de Aguadilla, número ACD2011-0317 de la sala 604.[38]

En la sentencia aquí apelada el TPI solo se limitó a señalar que ambas partes, a saber, RL y los apelantes, solicitaron el retiro de los fondos depositados por Encanto Restaurants, Inc. En ese sentido el TPI resolvió que quien tiene derecho a retirar dichos fondos es RL por ser el poseedor del Contrato de Cesión de Rentas que los apelantes suscribieron el 30 de abril de 2002. Dispuso el TPI lo siguiente:[39]

…

> El derecho que le asiste a RL para reclamar el pago directo de las rentas debidas por Encanto emana de un Contrato de Renta otorgado por los propios codemandados SLG Aldarondo Jiménez a favor de R-G, el cual no contenía prohibición alguna para ser subsiguientemente cedido.
>
> …

En su recurso apelativo los apelantes no cuestionan la determinación del TPI en cuanto a quien tiene el derecho a retirar las cantidades consignadas.[40] Solamente señalan que el TPI debió descontar dicha cuantía de la suma de las cantidades adjudicadas a RL. No hay duda de que los apelantes tienen derecho a que dichas cantidades se acrediten a la deuda existente con RL. Dicha cantidad debe reducirse de lo adeudado y continuar acreditándose hasta que se satisfaga la totalidad de la sentencia. Así debió constar en la sentencia, ya que la consignación realizada por la interventora constituyó una forma de pago que debió reducirse de

---

[38] Conforme dispone la Regla 201 de Evidencia, 32 LPRA Ap.VI, R. 201, tomamos conocimiento judicial de la Sentencia dictada en el caso núm. KAC2014-0546.

[39] Véase, Sentencia del TPI págs. 35-36, Apéndice I del alegato de los apelantes, págs. 36-37.

[40] Concluyó el TPI que el contrato de Cesión de Rentas que el co-demandado Godwin Aldarondo suscribió a favor de RL (como sucesor en interés de Scotiabank) el 30 de abril de 2002, le otorga a RL el derecho de reclamarle directamente a Encanto Restaurant que realice a su favor todos los pagos por concepto de la renta por el alquiler de dicho local.

lo adeudado. Entendemos que el TPI no fue un mero depositario de la rentas.

De otra parte, dejamos sin efecto la orden dictada al Secretario del Tribunal de San Juan a expedir un cheque a favor de RL por el importe de la cantidad consignada en el caso *Encanto Restaurants Inc. v. Godwin Aldarondo, et als*, KAC2014-0546 (508). Como surge de la Sentencia dictada, en dicho caso las cantidades se encuentran depositadas en el caso de epígrafe.

En su último error señalan los apelantes que el TPI erró al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de retracto litigioso. En cuanto a este señalamiento el mismo fue atendido por un panel hermano el cual resolvió que "[l]a Resolución recurrida es correcta en derecho, por lo cual no intervendremos con la misma.[cita omitida]". Véase, caso núm. KLAN201401343. En consecuencia, este asunto es uno ya adjudicado que no amerita nuestra intervención.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada en cuanto a la acción en cobro de dinero, ejecución de hipoteca y ejecución de prenda, y se modifica para que las rentas consignadas en este caso se acrediten a la deuda existente con RL. Dicha cantidad debe reducirse de lo adeudado y continuar acreditándose hasta que se satisfaga la totalidad de la sentencia. Así debió constar en la sentencia, ya que la consignación realizada por la interventora constituyó una forma de pago que debió reducirse de lo adeudado. Así modificada, confirmamos la sentencia apelada.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones