

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
Panel Especial

ROOSEVELT CAYMAN  
ASSET CO.

Apelado

v.

JOSÉ ALEJANDRO RAMOS  
CASTILLO

Apelado

KLAN201601044

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Bayamón

Caso Núm:  
D CD2013-1629

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca por la Vía  
Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Surén Fuentes y el Juez Adames Soto<sup>1</sup>

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2019.

Comparece el Sr. José Alejandro Ramos Castillo (señor Ramos Castillo o el apelante) solicitando que revoquemos una Sentencia emitida el 16 de junio de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, (TPI o foro primario), en el pleito sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentado originalmente por Doral Bank, sustituido luego por Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt, el acreedor hipotecario o la parte apelada). Mediante su dictamen el foro primario declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el acreedor hipotecario; condenó al apelante a satisfacer la suma de \$210,936.63, más intereses y recargos, ordenó la venta en pública subasta del inmueble gravado con la garantía hipotecaria, de no satisfacerse la deuda antes de que la sentencia advenga final y firme, y desestimó la reconvencción presentada por el apelante.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, CONFIRMAMOS  
la Sentencia apelada

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2017-015 se designó al Juez Adames Soto para entender en el caso de epígrafe.

**I. Resumen del trasfondo fáctico y procesal**

El 30 de septiembre de 2002 Doral Bank le concedió un préstamo hipotecario al señor Ramos Castillo por la suma principal de \$278,900.00, con intereses al 6.500% anual, entre otros créditos accesorios. En igual fecha, el señor Ramos Castillo suscribió un pagaré hipotecario ante el Notario Público Luis A. Archilla Díaz, a favor de Doral, por la suma principal de \$278,900.00, más intereses al 6.500%, entre otros créditos. En garantía de su obligación de pago de la suma principal de \$278,900.00, el señor Ramos Castillo constituyó Primera Hipoteca mediante la Escritura Número 1,150, otorgada el 30 de septiembre de 2002, ante el Notario Público, Luis Archilla Díaz sobre un inmueble con la siguiente descripción:

---URBANA: Solar NUMERO VEINTIOCHO (28) DEL BLOQUE "P" de la URBANIZACIÓN PASEO LAS OLAS, radicado en el Barrio Pueblo E Higuillar del municipio de Dorado, Puerto Rico, con un área superficial de QUINIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (504.00 mc). En lindes por el NORTE, en distancia de VEINTIOCHO METROS (28.00m.) con el Solar número VEINTINUEVE (29) del Bloque "P" de la Urbanización; por el SUR, en distancia de VEINTIOCHO METROS (28.00m.) con el Solar número VEINTISIETE (27) del Bloque "P" de la Urbanización; por el ESTE, en distancia de DIECIOCHO METROS (18.00 m.) con los solares número VEINTIDÓS (22) y VEINTITRÉS (23) del Bloque "P" de la Urbanización; y por el OESTE, en distancia de dieciocho metros (18.00 m.), con la calle número VEINTIDÓS (22) de la Urbanización. En ese solar enclava una casa para propósitos residenciales. En uno de sus linderos existe una servidumbre de uno punto cincuenta metros (1.50 m.) a favor de Puerto Rico Telephone Company.

---Consta inscrita al Folio 142 del tomo 248 de Dorado, Finca Núm. 12065. Registro de la Propiedad, Sección Cuarta de Bayamón.-----

Conforme a la escritura de hipoteca, el pago de la suma principal de \$278,900.00 debía ser realizado en plazos bisemanales y consecutivos de \$881.42, comenzando el 1ro de noviembre de 2002, sin contar el pago de seguros, entre otras partidas, y con fecha de vencimiento el 2 de octubre de 2026. En el pagaré hipotecario se dispuso, además, que si cualquier pago no quedaba satisfecho en la fecha de vencimiento, y permanecía impagado luego de la fecha especificada, la suma total de principal pendiente de

pago e intereses acumulados, quedarían inmediatamente vencidos y pagaderos, a opción del tenedor del pagaré.

El 14 de junio de 2013 Doral Bank presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra el señor Ramos Castillo, en la que alegó que el apelante incumplió con los términos y condiciones del préstamo hipotecario al dejar de pagar las mensualidades vencidas a partir del 19 de septiembre de 2012. En esencia, alegó que el señor Ramos Castillo adeuda la suma principal de \$210,936.63 por concepto del préstamo hipotecario, con intereses al 6.500% anual, desde el 19 de septiembre de 2012, cargos por demora mensuales, las cantidades adeudadas de contribuciones e impuestos, primas de seguro contra riesgos y seguro de hipoteca hasta su completo pago, más la cantidad de \$27,890.00 para costas, gastos y honorarios de abogado.

El 22 de enero de 2014 el señor Ramos Castillo presentó *Contestación a Demanda y Reconvención* en la que reconoce que pactó obligación de pago con Doral mediante un contrato de préstamo y que incurrió en atrasos en el pago de dicho préstamo.

Mediante *Orden*, notificada el 31 de enero de 2014, el TPI refirió el caso al trámite de mediación compulsoria ante el Centro de Mediación de Conflictos, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 184-2012.

El 6 de febrero de 2014 Doral solicitó la desestimación de la *Reconvención* presentada por el apelante por insuficiencia de las alegaciones.

El 25 de marzo de 2015, Doral Bank presentó *Moción Para Sustituir Parte Demandante* en la que informó al TPI que Roosevelt había adquirido la facilidad de crédito objeto del caso y solicitó a dicho foro que ordenara su sustitución por Roosevelt como parte demandante. El 30 de marzo de 2015, el señor Ramos Castillo se

opuso a dicha sustitución y **reclamó tener derecho al retracto de crédito litigioso.**

Mediante *Orden* notificada el 15 de abril de 2015 el TPI **autorizó la sustitución de la extinta Doral Bank por Roosevelt, como parte demandante en el pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y ordenó a las partes a retomar el proceso de mediación compulsoria.**

El 18 de mayo de 2015, Roosevelt presentó *Oposición a Solicitud de Retracto de Crédito Litigioso* en la que sostuvo que la figura del retracto no aplica al caso de autos o en la alternativa, que el término de caducidad para ejercer ese derecho había expirado de conformidad al Art. 1425 del Código Civil,.

El 27 de mayo de 2015 el TPI ordenó a las partes que debían aclarar el resultado del proceso de mediación. En cumplimiento con dicha orden el 1 de junio de 2015 el apelante presentó *Moción Informativa y Solicitando Vista Evidenciaria* en la que sostuvo que los esfuerzos de mediación no habían rendido frutos por causas atribuibles a Roosevelt. Por su parte, el 5 de junio de 2015 Roosevelt informó al TPI que la mediación se vio frustrada por la falta de interés del señor Ramos Castillo para participar en dicho proceso.

Mediante **Orden** de 30 de junio de 2015, notificada el **3 de julio de 2015**, el TPI denegó al apelante el reclamo de retracto de crédito litigioso y ordenó a la mediadora asignada que aclarase lo ocurrido durante el proceso de mediación.<sup>2</sup> El 11 de septiembre de 2015, la Sra. Wanda Quintana Ostolaza, mediadora asignada, presentó *Moción en Cumplimiento de Orden* en la que confirmó la postura de Roosevelt a los efectos de que fue el apelante quien no aceptó el servicio de mediación.

---

<sup>2</sup> Véase págs. 146-148 del *Apéndice de la Apelación*.

El 15 de octubre de 2015, Roosevelt presentó *Moción de Sentencia Sumaria* en la que sostuvo que hay ausencia de controversia sobre hecho material alguno. A dicha solicitud de adjudicación sumaria, Roosevelt anejó los documentos que acreditan la existencia de la deuda reclamada; una declaración jurada de la Sra. Jennifer Tejada Rivera acreditando la deuda, **copia del pagaré hipotecario endosado a favor de Roosevelt, copia de la Escritura de Hipoteca y un estudio de título juramentado.** Afirmó que la deuda estaba vencida, era líquida y exigible, y que los documentos anejados eran auténticos, por lo que procedía declarar ha lugar la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Además, solicitó la desestimación de la Reconvención por insuficiencia de las alegaciones.

El 28 de octubre de 2015 el señor Ramos Castillo presentó oportuna oposición a la solicitud de sentencia sumaria de Roosevelt. Sin embargo, **el apelante omitió anejar a su oposición documentos o declaraciones juradas que pusieran en controversia los hechos materiales establecidos por Roosevelt como hechos incontrovertidos.**

El 11 de abril de 2016, el apelante solicitó al TPI vista evidenciaria con el fin de auscultar la viabilidad de iniciar procesos de negociación en el Departamento de Mitigación de Pérdidas de Roosevelt, a lo que se opuso el acreedor hipotecario el 18 de abril de 2016.

Roosevelt presentó *Breve Réplica a Oposición a Moción para Reiterar Solicitud de Sentencia Sumaria*. El 9 de mayo de 2016 el apelante presentó ante el TPI *Dúplica a Breve Réplica* en la que reclamó por las vistas evidenciarias solicitadas y por el proceso de mitigación de pérdidas contemplado en la *Real Estate Settlement Procedures Act* (RESPA) y en el Reglamento X.

El 26 de mayo de 2016, el señor Ramos Castillo presentó *Moción Urgentísima Solicitando Inspección del Ejemplar Original del Pagaré Hipotecario* a los fines de auscultar la legitimación activa de Roosevelt y de ejercer el retracto de crédito litigioso.

El 14 de junio de 2016 Roosevelt se opuso a la solicitud del señor Ramos Castillo y reiteró su solicitud de sentencia sumaria. En dicha comparecencia ante el TPI, Roosevelt argumentó que su legitimación activa ya había sido comprobada mediante oportuna presentación del duplicado del pagaré endosado a su nombre y que ya el foro primario había declarado improcedente la solicitud de retracto de crédito litigioso presentada por el apelante.

Mediante Sentencia emitida el 16 de junio de 2016 el foro primario declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el acreedor hipotecario y la Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca; condenó al apelante a satisfacer la suma de \$210,936.63, más intereses y recargos, y ordenó la venta en pública subasta el inmueble gravado con la garantía hipotecaria, de no satisfacerse la deuda antes de que la sentencia adviniera final y firme. Determinó el foro primario que Roosevelt es el actual tenedor legal del Pagaré Hipotecario otorgado por el señor Ramos Castillo, que el acreedor hipotecario ha realizado gestiones de cobro con el apelante para obtener el cobro de los pagos vencidos y/o el balance del principal adeudado, las cuales han resultado infructuosas y que el señor Ramos Castillo no ha presentado una solicitud completa de *Loss Mitigation* ante el acreedor hipotecario que tenga el efecto de paralizar los procedimientos en el caso. Además, el TPI hizo constar en la Sentencia, que obra en autos copia del Pagaré endosado, copia de la escritura de Hipoteca, Certificación Registral y Certificación de Deuda juramentada. Concluyó, que el pagaré vendido por Doral Bank a Roosevelt no constituye un crédito litigioso, sujeto al retracto establecido en el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31

LPRÁ sec. 3950. Finalmente el TPI desestimó la reconvencción presentada por el apelante y enfatizó que este nunca procuró la sustitución de Doral por el ***Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)*** como parte reconvenida en su carácter de **síndico de la extinta Doral**, ni acreditó el cumplimiento con el proceso de reclamaciones administrativas en contra de dicha agencia.<sup>3</sup>

Inconforme, el señor Ramos Castillo presentó el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA POR ROOSEVELT CAYMAN ASSET COMPANY, OBVIANDO LAS GARANTÍAS SUSTANTIVAS Y PROCESALES QUE PROTEGEN AL DEUDOR HIPOTECARIO EN VIRTUD DE LA REAL ESTATE SETTLEMENT PROCEDURES ACT (RESPA) Y EL REGLAMENTO X

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE EL PAGARÉ VENDIDO POR DORAL BANK A ROOSEVELT CAYMAN ASSET CO., NO CONSTITUYE UN CRÉDITO LITIGIOSO, SUJETO AL RETRACTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, 31 LPRÁ § 3950.

El 7 de septiembre de 2016 Roosevelt compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Alegato en Oposición a Apelación*. En esencia, sostiene el acreedor hipotecario que el apelante no controversió los hechos establecidos por Roosevelt en la *Moción de Sentencia Sumaria*, por lo que no incidió el foro primario al resolver mediante dicho mecanismo procesal, declarando Ha Lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Manifestó, que como cuestión de derecho, tampoco incidió el TPI al concluir que Roosevelt no incumplió con disposición alguna de RESPA, ni con el Reglamento X, toda vez que la prueba incontrovertida demostró que el apelante omitió iniciar un procedimiento de mitigación de pérdidas al amparo de dicha legislación. Asimismo, razonó que

---

<sup>3</sup> Véase pág. 16 de la Sentencia apelada.

tampoco erró el foro primario al concluir que el pagaré vendido por Doral Bank a Roosevelt no constituía un crédito litigioso, sujeto al retracto establecido en el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3950. Razonó el acreedor hipotecario que, como en la *Contestación a Demanda* el señor Ramos Castillo reconoció haber otorgado el pagaré hipotecario y la escritura de hipoteca, la controversia pendiente no giraba en torno a la existencia del crédito sino sobre las consecuencias de su existencia, por lo que tampoco se cumplía con el segundo requisito establecido en *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.* 132 DPR 707 (1993) para que pudiera considerarse como un crédito litigioso.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

## **II. Exposición de Derecho Aplicable**

### **A. La Sentencia Sumaria**

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 110 (2015), y *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013), que reiteran la jurisprudencia previa sobre el tema.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho



sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de tal naturaleza que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 110.

Procede que se dicte sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 848 (2010).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 913-914 (1994). Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en la pág. 110.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, exige a la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como a la parte

que se opone a esta, el cumplimiento estricto de unos requisitos de forma. Si el promovente de la moción no cumple con tales criterios, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.

Por el contrario, **en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho, sin trámite ulterior.** *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R., en las págs. 432-433, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, a la pág. 118-119. (Énfasis suplido).

A estos efectos, la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que una vez presentada la moción de sentencia sumaria, la parte promovida tiene veinte (20) días para presentar su oposición. La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, **deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita.** Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

**La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva,** sino que está obligada a contestar de forma tan detallada y específica

como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 200,215 (2010). Además, **la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.** *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., 714, 721(1986); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 215. (Énfasis suplido). Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 216.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra, a la pág. 720. La controversia sobre hechos materiales o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente.

Recientemente, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como indicamos, la revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más favorable a

la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en las págs. 116-118.

En todo caso, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Id.*

Por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de 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*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*. Finalmente, debemos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia planteada. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., en las págs. 116-118.

***B. El Contrato de Préstamo, el Pagaré como instrumento negociable, y la Hipoteca***

Mediante un contrato de préstamo una parte le entrega a otra 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. 31 L.P.R.A. 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. 31 L.P.R.A. secs. 3174 y 3175.

En las acciones de cobro de dinero, el demandante solo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que el es el acreedor y los demandados sus deudores. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32,43 (1986). Una

vez probado que existe una obligación de pago, la prueba de extinción de una obligación, le corresponde al que se opone. Véase Artículo 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec 3261; *Cochón v. Correa*, 32 DPR 734 (1924).

De otra parte Nuestra Ley de Transacciones Comerciales (en adelante, "LTC") define a un instrumento negociable como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero si el mismo: 1) es pagadero al portador o la orden al momento de su emisión; 2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y 3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero. Art. 2-104(a) de la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley 208-1995, según enmendada, 19 LPRA sec. 504. Véase, *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 198 DPR 290 (2017); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 803 (2010).

Un instrumento es un pagaré si *es una promesa y es un giro si es una orden*, 19 LPRA sec. 504 (e). Por su parte, una promesa significa *un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar*, 19 LPRA sec. 503.

El pagaré o promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, puede garantizarse con una hipoteca. La hipoteca se concibe como un derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 D.P.R. 779,784 (2008) citando a J.M. Chico y Ortiz, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 3<sup>ra</sup> ed., Madrid, Ed. Marcial Pons, 1994, T. III, pág. 1282.

Por otro lado, el contrato de hipoteca vincula lo hipotecado independientemente de quien sea su titular, a poder exigir su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria. Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 482 (2002), citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, págs. 113-114. Este derecho es “de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.” *Íd.*

Sabido es que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta. Esto significa que es real y personal. Ello es así ya que para cobrar su acreencia, el acreedor tiene a su disposición la *acción personal* en cobro de dinero y la *acción real* de ejecución de hipoteca. La *acción personal* está apoyada en el principio de responsabilidad patrimonial universal establecido en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico, que exige al deudor a responder en cumplimiento de sus obligaciones con todos los bienes presentes y futuros.<sup>4</sup>

La propia Ley Hipotecaria reconoce la transferencia automática del derecho de hipoteca cuando se transfiere el instrumento que ésta garantiza. Art. 195 de la Ley Hipotecaria de 1979, Ley Núm. 143 del 14 de junio de 1980, según enmendada, *codificada en 30 L.P.R.A. sec. 2614*. Por lo tanto, la constitución de una garantía mobiliaria sobre un pagaré que a su vez está garantizado por un gravamen sobre propiedad inmueble, también incluye los derechos a ese gravamen sobre propiedad inmueble. *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 2017 TSPR 96, págs.20-21, 198 DPR 290 (2017).

---

<sup>4</sup> 31 L.P.R.A. 5171; *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 242 (1989).

En *Atanacia Corp. vs. J.M. Saldaña Inc.*, 133 D.P.R. 284, 292 (1993), el Tribunal Supremo reconoció que los acreedores hipotecarios tienen tres opciones para ejecutar su garantía: (1) el procedimiento de ejecución sumaria de hipotecas —el cual ha entrado en desuso, véase página 298—, (2) la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria y (3) “la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia.”

***C. La Ley Mediación Compulsoria en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012; el Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA) y el Reglamento X***

La Ley 184-2012, también conocida como la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*, tiene como propósito principal establecer un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley, “[e]n Puerto Rico nuestra ciudadanía se ha visto afectada grandemente por la crisis económica que ha afectado, tanto a nuestra Isla como a los Estados Unidos de América durante los últimos años”. Debido a la crisis económica que sufre el país, la Asamblea Legislativa consideró imprescindible crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a que se lleve a cabo un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La precitada legislación, en su Artículo 2, define la mediación compulsoria como una “reunión compulsoria de mediación

conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario". En tal reunión el acreedor hipotecario deberá notificar al deudor las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de la propiedad. *Íd.*

El Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, establece cuál es el procedimiento a seguir dentro de un caso de ejecución de hipoteca:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.

De no presentarse el deudor al procedimiento de mediación o, de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que



por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. (Énfasis suplido).

Conforme al Artículo antes citado, el proceso de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en todo caso presentado ante los tribunales del país que conlleven la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. Por tanto, previo a que se proceda con el trámite del caso se deberá llevar a cabo la mediación. Una vez completado este proceso, de no haberse llegado a un acuerdo, es que la institución financiera puede proceder con el caso según los términos y condiciones del préstamo hipotecario en cuestión.

De otra parte, el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB) promulgó la Reglamentación X, o “*Regulation X*” (12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*), con el objetivo de implementar el “*Real Estate Settlement Procedures Act*” (en adelante RESPA), 12 U.S.C. 2601, *et seq.*<sup>5</sup> El 10 de enero de 2014 se enmendaron varias disposiciones de la Reglamentación X, entre las cuales **se destaca la prohibición del “*dual tracking*”, que se refiere a la práctica de un agente o acreedor hipotecario de, por un lado evaluar una solicitud de manejo de pérdida y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un procedimiento de ejecución ante un foro judicial.**

En particular, la referida disposición establece lo siguiente:

(g) *Prohibition on foreclosure sale.* If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, **a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale**, unless:

---

<sup>5</sup> Cabe señalar que en el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*”, PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.*, con el propósito, entre otros, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A esos fines se creó el CFPB, un organismo administrativo del gobierno federal al que se le otorgó la autoridad de regular todos los asuntos relativos a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de dicha autoridad general delegada, el CFPB reglamenta y procura el cumplimiento de las disposiciones del RESPA.

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;

(2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 CFR sec. 1024.41 (g) (1) (2) (3). (Énfasis suplido).

Por consiguiente, luego de presentarse una válida solicitud de mitigación de pérdidas y en ausencia de las situaciones antes reseñadas —que el deudor no es elegible para el proceso de mitigación de pérdidas, que el deudor rechaza las opciones de mitigación de pérdidas o que el deudor incumple con los acuerdos alcanzados en el proceso de mitigación de pérdidas— el agente o acreedor hipotecario **está vedado de solicitar la ejecución de la sentencia** o realizar una subasta para la venta del inmueble.

#### ***D. La Cesión y Retracto de Crédito Litigioso***

En cuanto a la cesión y retracto del crédito litigioso, el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico dispone lo siguiente:

Vendiéndose un crédito litigioso, **el deudor tendrá derecho a extinguirlo**, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

**Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativo al mismo.**

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días<sup>6</sup>, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

31 LPRC sec. 3950. (Énfasis suplido.)

Al interpretar la aplicación de dicha figura y su razón de ser, el Tribunal Supremo ha explicado que:

El crédito litigioso, como cualquier otro crédito, puede cederse. Una vez se cede el crédito litigioso, o se vende como afirma el Art. 1425 del Código Civil, *supra*, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del

<sup>6</sup> El plazo de nueve días se trata de un término de caducidad, por lo que es fatal, improrrogable y no susceptible de ser interrumpido. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 727 (1993). Por su parte, el Art. 1426 de nuestro Código Civil establece que se exceptúan del retracto las cesiones o ventas hechas a: (1) un coheredero o condueño del derecho cedido; (2) un acreedor en pago de su crédito y, (3) al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda. Véase, 31 LPRC sec. 3951.

precio que éste realmente pagó, las costas y los intereses. **La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina “retracto litigioso” por tratarse de un retracto a favor del deudor cedido.**

*Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). (Énfasis suplido.)

Por su parte, Puig Brutau expone que el fundamento del retracto de crédito litigioso se halla tanto en la necesidad de facilitar la extinción de los pleitos y el cumplimiento de las obligaciones, así como en evitar que alguien pueda ser demandado por quien pagó un precio inferior al importe de la deuda<sup>7</sup>. Plantea dicho tratadista que no sería razonable que el deudor tuviese que pagar una cantidad superior a la que cobró su primer acreedor y pagó el cesionario<sup>8</sup>. En ese sentido, el retracto del crédito litigioso persigue combatir la práctica de quienes se dedican a la adquisición de créditos litigiosos y, en su consecuencia, a la profesión de litigantes.<sup>9</sup>

Con respecto a qué constituye un crédito litigioso, el Tribunal Supremo ha expresado que, “[s]e considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda relativa al mismo”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR, a la pág. 726. (Énfasis suplido). Por ello, no es suficiente la interposición de una demanda, sino que debe configurarse el litigio con la contestación del demandado, para que se considere como litigioso el crédito. *Id.* Además, el Tribunal Supremo articuló que:

...

[...] Ya en *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951), especificamos que se reputa como litigioso aquel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, “sea aquél que está en duda y se disputa, o aquél en el **que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se considere litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente**”

<sup>7</sup> J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. III, Vol. III, pág. 437.

<sup>8</sup> Puig Brutau, *op. cit.*

<sup>9</sup> Puig Brutau, *op. cit.*

**sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme**". Véanse, también: *Cámara Insular Etc. V. Anadón*, 83 D.P.R. 374 (1961); *Santana v. Quintana*, 52 D.P.R. 749 (1938).

...

*Id.* (Énfasis suplido.)

Ello es cónsono con lo expresado por Manresa, **en cuanto a que para que se repunte como litigioso un crédito, debe existir un litigio o pleito pendiente al momento de la cesión, con la correspondiente contestación a la demanda.**<sup>10</sup>

En el ámbito de la industria bancaria y financiera existen varias agencias reguladoras que podrían intervenir en negocios jurídicos en los que se concretiza la cesión o transferencia de derechos y obligaciones. Entre esas agencias reguladoras que el Congreso de los Estados Unidos de América estableció para reglamentar la industria bancaria y financiera en territorio estadounidense destaca la *Federal Deposit Insurance Corporation* (referida antes como FDIC). Véase *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 D.P.R. 309 (2001).

Así, por mandato del *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989*, Pub. L. No. 101-73 (en adelante, FIRREA), se le confirió al FDIC autoridad para actuar como síndico ("receiver") de instituciones bancarias insolventes ("failed institutions"). 12 U.S.C. § 1819(a).<sup>11</sup> La FIRREA, además, autorizó

<sup>10</sup> D. José María Manresa y Navarro, *Código Civil Español*, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, 1969, T. X, Vol. I, págs. 592-593. Véase, además, M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, 2da ed., Madrid, Ed. Edersa, 1991, T. XIX, pág. 758.

<sup>11</sup> La FIRREA dispone que "[w]henver the authority having supervision of any insured State depository institution appoints a conservator or receiver for such institution and tenders appointment to the Corporation, the Corporation may accept such appointment". 12 U.S.C. sec. 1821 (c) (3) (A). La Sección 1821(d)(2) de FIRREA establece los poderes generales concedidos al FDIC para actuar en su capacidad de síndico ("receiver"). Esta disposición dispone que al actuar como síndico, el FDIC se convierte en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos, etc. de la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(A). Esta corporación también tiene la potestad de administrar los activos de la institución asegurada, de exigir el cobro de las deudas contraídas a favor de la institución fallida y conservar los activos y propiedades de tal organismo. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(B). Asimismo, tiene la potestad de transferir a otro organismo los activos y derechos adquiridos originalmente por la institución fallida. 12 U.S.C.

al FDIC a suscribir “purchase and assumption transactions” con otras instituciones bancarias para que estas adquieran activos y asuman las deudas y obligaciones del banco insolvente. 12 U.S.C. § 1823(b)(E)(iii). La suscripción de estos contratos se hace generalmente mediante la transferencia de carteras de activos por un precio alzado, con el fin de acelerar la liquidación de la institución fallida y restablecer la confianza pública en la actividad bancaria. Por ello, no se admite que un deudor individual, al que se reclame el pago de una obligación contraída con el banco fallido, oponga el retracto de crédito litigioso —conocido en inglés como *litigious redemption doctrine* o *litigious rights rule*—, contra el banco adquirente. Así lo expresa cierta jurisprudencia estadounidense:

In managing failed banks, and rather than directly incurring the costs of prosecuting each delinquent account, the RTC sells obligations in bulk without assigning a specific monetary value to separate items. In doing that, to ensure that its protective goals are advanced, the agency must be able to convey *its rights* along with any promissory notes. Otherwise, the market for such assets would be substantially restricted, producing a deleterious effect in regard to the conservation of faltering institutions. Cf. *Porras v. Petroplex Sav. Ass'n.*, 903 F.2d 379 (5th Cir. 1990). Thus, both policy considerations and our commercial law dictate that Joslin, in addition to the RTC, be insulated from the litigious redemption doctrine. See also, e.g., *FDIC v. Bledsoe*, 989 F.2d 805, 811 (5th Cir. 1993) (explaining how the imposition of state statutes of limitations upon assignees would undermine the ability of federal agencies to protect bank assets).

*People's Homestead Federal Bank and Trust v. Laing*, 637 So. 2d 604, 606 (La. App. 1994).<sup>12</sup>

---

sec. 1821(d)(2)(G). Sobre este tema véase la sentencia dictada por este foro en el caso *Scotiabank de P.R. v. Floresta de Gurabo, Inc.*, KLAN201101859.

<sup>12</sup> En los Estados Unidos de América apenas se conoce de la institución del retracto de crédito litigioso. Como norma general, el derecho estadounidense rechaza las restricciones que pudiera haber contra la transferencia de créditos litigiosos a no ser que se trate de situaciones muy específicas. *Id.*, pág. 458. A modo de excepción, en los Estados Unidos el estado de Luisiana es el único en el cual existe una disposición que establece el retracto de crédito litigioso. Así, el Artículo 2652 del Código Civil de Luisiana lee como sigue:

When a litigious right is assigned, the debtor may extinguish his obligation by paying to the assignee the price the assignee paid for the assignment, with interest from the time of the assignment.

A right is litigious, for that purpose, when it is contested in a suit already filed. Nevertheless, the debtor may not thus extinguish his obligation when the assignment has been made to a co-owner of the assigned right, or to a possessor of the thing subject to the litigious right.

Art. 2652, Cód. Civil La.

### III. **Aplicación del Derecho a los Hechos**

Como cuestión de umbral puntualizamos que el TPI hizo constar en la sentencia sumaria apelada, que **obra en autos copia del Pagaré endosado, copia de la Escritura de Hipoteca, Certificación Registral y Certificación de Deuda juramentada.**<sup>13</sup>

Además, coincidimos con la determinación de hechos incontrovertidos realizada por el foro primario en la sentencia sumaria apelada, por lo que la adoptamos sin variaciones. Conforme a ello, sostenemos que **no existe controversia en cuanto a que la deuda reclamada originalmente en la Demanda por Doral Bank y posteriormente, mediante sustitución, por Roosevelt, está vencida, es líquida y exigible y no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte.**

El apelante argumenta que al dictar sentencia sumaria el TPI obvió la garantía que ofrece al deudor hipotecario RESPA y el Reglamento X frente al acreedor hipotecario. Es preciso destacar, que en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria de Roosevelt el apelante **no incluyó documentos ni declaraciones juradas que controvirtieran los hechos establecidos por el acreedor hipotecario en su solicitud de sentencia sumaria y en la prueba documental anejada a esta.** Es decir, que el señor Ramos Castillo no controvirtió ninguno de los hechos establecidos por Roosevelt y se limitó a reiterar sus alegaciones.

El apelante tampoco incluyó en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria del acreedor hipotecario documentos que acreditaran que él, como deudor hipotecario, hubiese presentado una solicitud completa de mitigación de pérdida *loss mitigation*, tal y como lo requiere la reglamentación federal aplicable, para activar el derecho que reclama. Concedemos que venimos notando una

---

<sup>13</sup> Véase copia del pagaré hipotecario endosado a favor Roosevelt a las págs. 120-125 del Apéndice del Alegato en Oposición a Apelación

preocupante tendencia en la banca de afirmar que el proceso de *loss mitigation* no aconteció por esta misma causa, la supuesta presentación incompleta de documentos sometidos por el deudor, lo que aparentaría constituir una mera excusa para negarse a un proceso real de alternativas de pago a la ejecución de la hipoteca. No obstante, en este caso no podemos soslayar el hecho de que en su oposición a sentencia sumaria el señor Ramos Castillo no incluyó documentación, o alguna declaración jurada, que nos permitiera sostener su alegación sobre el proceso de *loss mitigation* frustrado. Se añade a lo dichos que del expediente sí surge que el apelante y Roosevelt participaron sin éxito del proceso de mediación compulsoria, al amparo de la Ley 184-2012.

Ante la ausencia de controversias sobre hechos materiales esenciales, determinamos que el foro primario no abusó de su discreción al utilizar el mecanismo procesal de sentencia sumaria como método de adjudicación.

Como cuestión de derecho concluyó el foro primario que la deuda reclamada, garantizada por el pagaré hipotecario está vencida, es líquida y exigible, no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte, y condenó al apelante a satisfacer a Roosevelt las sumas adeudadas e intereses hasta su total y completo pago. Asimismo, concluyó el TPI que el pagaré hipotecario, vendido por Doral Bank a Roosevelt, no constituye un crédito litigioso, sujeto al retracto establecido en el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3950.

Como segundo señalamiento de error el apelante sostiene que incidió el foro *a quo* al interpretar el alcance de la relación contractual entre los apelados y el acreedor hipotecario, y concluir que el pagaré vendido a Roosevelt no constituye un crédito litigioso sujeto al retracto establecido en el Artículo 1425 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3950.

Según establece el precitado Artículo 1425, el crédito es litigioso desde que se contesta la demanda relativa al mismo. “No basta la interposición de la demanda, sino que **debe trabarse la litis con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito**”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*. En *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, citando a *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951), el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que *[e]s condición esencial para que un crédito se repute litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme*. Véase, además, J. M. Manresa y otros, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, Tomo X, Vol. I, págs. 592-593.

En su *Contestación a Demanda* el señor Ramos Castillo reconoció haber otorgado el pagaré hipotecario y la escritura de hipoteca en garantía de la obligación principal contraída. Es decir que el apelante, no negó la existencia de la deuda con garantía hipotecaria. Toda vez que en la *Contestación a la Demanda* la controversia pendiente de adjudicación sumaria no giró en torno a la existencia del crédito sino sobre **las consecuencias de su existencia**, particularmente la acción *in rem* instada para ejecutar la garantía hipotecaria, la solicitud de retracto de crédito litigioso del apelante tampoco cumple con el segundo requisito establecido en la normativa jurisprudencial antes citada.

Hemos de señalar, además, que el apelante tampoco discutió, mediante la cita de alguna autoridad pertinente, lo atinente a la aplicación de la acción de retracto del crédito litigioso en situaciones de compra de activos de una institución bancaria, mediante la intervención de la FDIC. Lo cual no nos colocó en posición de pronunciarnos sobre si el derecho de retracto de crédito litigioso



reconocido en el artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico aplica a las cesiones de acreencias bancarias y financieras generadas por el FDIC en el ejercicio de sus prerrogativas reguladoras. Con todo, aun cuando no existe jurisprudencia vinculante del Tribunal Supremo de Puerto Rico, nos parece persuasiva la interpretación ofrecida sobre tal tema por el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito Este de Luisiana antes discutida.

Por lo expuesto, y para efectos únicamente de las circunstancias presentadas en el caso ante nuestra consideración, determinamos no incidió el foro primario al concluir que el pagaré vendido por Doral Bank a Roosevelt no constituía un crédito litigioso, sujeto al retracto establecido en el Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3950.

Por los fundamentos expresados, CONFIRMAMOS la sentencia apelada en todos sus extremos.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

La Jueza Surén Fuentes disidente sin voto escrito.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones