

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

ROOSEVELT CAYMAN
ASSET COMPANY

Apelado

v.

RAFAEL SANTIAGO
ESQUILÍN ANGULO

Apelante

KLAN201801071

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
TOA ALTA

Civil. Núm.:
CD13-1000

Sobre: COBRO DE
DINERO Y
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2019.

La parte apelante, el señor Rafael Santiago Esquilín Angulo comparece ante nos mediante el recurso de apelación. El apelante solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta, el 28 de agosto de 2018, debidamente notificada a las partes el 31 de agosto de 2018.

Mediante la aludida determinación, el foro primario acogió el reclamo de cobro de dinero instado por la parte apelada y desestimó la reconvencción presentada por el apelante.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I

El 5 de febrero de 1998, el demandado Rafael Santiago Esquilín Angulo suscribió un pagaré hipotecario, por la suma de \$57,000.00, a favor de Doral Mortgage Corporation, devengando intereses sobre el balance insoluto de principal desde la fecha de

dicho pagaré hasta su pago total, a razón del 8.5% anual. En garantía del referido pagaré hipotecario, el demandado, Rafael Santiago Esquilín Angulo otorgó una Escritura de Primera Hipoteca del 5 de febrero de 1998.

El 16 de diciembre de 2013, Doral Recovery II, representada por el Sr. Xavier O. Nieves Cabrera, presentó una Instancia ante el Registro de la Propiedad, Sección II de Bayamón, con el propósito de cancelar por prescripción extintiva, un crédito hipotecario de \$17,800.00, inscrito en garantía del pagaré.

Posteriormente, Doral Bank fue declarado insolvente y se designó al Federal Deposit Insurance Company (FDIC) como síndico, según requiere el Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989. El FDIC, en su capacidad de síndico de Doral, se convirtió en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos y privilegios de la institución bancaria insolvente. 12 USC § 1821 (d)(2)(A)(i).

El demandante, Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt) es el actual tenedor por endoso del pagaré hipotecario ascendente a \$57,000.00, suscrito el 5 de febrero de 1998, por el apelante Rafael Esquilín Angulo. Roosevelt sostuvo que la parte apelante dejó de cumplir con su obligación hipotecaria y que, pese a múltiples gestiones de cobro, al presente le adeuda \$48,278.55 de principal, intereses al 8.50% anual, desde el 1 de enero de 2013. Asimismo, adeuda \$21.91 de gastos por mora, \$10.00 de otros gastos y el 10% del pagaré original por costas, gastos y honorarios de abogado, deuda que la parte apelada declaró líquida, vencida y exigible.

El 4 de octubre de 2013, la parte apelante presentó una Contestación a Demanda, mediante la cual negó la mayoría de las

alegaciones contenidas en la misma. Asimismo, el señor Esquilín Angulo presentó una Reconvención, en la cual alegó que Doral Bank no cumplió con cancelar una hipoteca por la suma de \$17,800.00 a favor de un tercero. Indicó, además, que el Banco no ha cumplido con informar al demandado que estaba al día en sus pagos e incurrió en irregularidades en el procesamiento de los pagos efectuados por este. Por tal motivo, le solicitó al Tribunal que condenara a la parte demandante a pagarle una indemnización por \$60,000.00 por los daños morales y contractuales ocasionados.

El 27 de diciembre de 2013, el demandante, Doral Bank, presentó una Réplica a Reconvención, donde alegó que realizó las gestiones para cancelar la hipoteca que asciende a la suma de \$17,800.00, la cual gravaba el inmueble en controversia. El 8 de junio de 2015, el Tribunal emitió una Orden, mediante la cual declaró ha lugar la sustitución de Doral Bank por Roosevelt Cayman Asset Company como parte demandante.

Así las cosas, el 23 de diciembre de 2015, Roosevelt suscribió una Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de la Reconvención. Indicó que no existe controversia material sobre la existencia de la deuda. A su vez, también solicitó que se desestimara la reconvención presentada por Esquilín el 4 de octubre de 2013, ya que no existía reclamo alguno en contra de Roosevelt por haberse cumplido la obligación contractual de cancelar la hipoteca constituida en garantía de pagaré por la suma de \$17,800.00 y la escritura de cancelación fue presentada ante el Registro de la Propiedad.

El 19 de enero de 2016, la parte apelante presentó su *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación de la Reconvención*. Alegó que la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte apelada no cumplía con los

requerimientos legales para su presentación, particularmente, por existir controversia medular sobre si existe o no una deuda líquida, vencida y exigible en su contra. Además, arguyó que la desestimación de la Reconvención no procedía toda vez que Roosevelt aceptó no haber cancelado la hipoteca constituida en garantía de pagaré por la suma de \$17,800.00 ante el Registro sino hasta el 16 de diciembre de 2013.

Posteriormente, el 12 de febrero de 2016, el demandando y reconviniendo Rafael Santiago Esquilín Angulo presentó una Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de la Reconvención. A su vez solicitó que se dictara Sentencia Parcial y se declarara *Ha Lugar* de manera parcial la reconvención en torno a la negligencia de la parte demandante al incumplir con su obligación contractual de cancelar la hipoteca por el valor de \$17,800.00. Adujo que la cancelación tardía de la hipoteca lo imposibilitó de haber conseguido un interés más favorable que el otorgado en el presente préstamo. Además, alegó que el historial de pago presentado estaba incompleto por no incluir los pagos efectuados desde marzo de 1998.

Luego de sopesar los argumentos de las partes, el 31 de agosto de 2018, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Sumaria*, mediante la cual declaró Con Lugar la Demanda de Roosevelt, y desestimó la reconvención presentada por Esquilín. En desacuerdo la parte apelante acudió ante este Tribunal impugnando la referida sentencia.

II

A

La sentencia sumaria

La sentencia sumaria se considera un mecanismo procesal que propicia la solución justa, rápida y económica de controversias en las

cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 109 (2015); véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); véase también, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). Este mecanismo procede en los casos que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales. *Íd*; véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Un *hecho material* se reconoce como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Por lo tanto, lo único que queda por hacer al poder judicial es aplicar el Derecho a los hechos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; véase también *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010) citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; véase también, *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013). Es menester recalcar que el Tribunal Supremo ha expresado que el mecanismo de sentencia sumaria, “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo” *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, pág. 112, citando a P. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987).

En este contexto, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V R. 36. En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3, establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
- (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, 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;
- (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
- (6) el remedio que debe ser concedido.

Asimismo, el inciso (b) de la precitada Regla dispone que la contestación a la moción de sentencia sumaria debe contener:

- (1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;
- (2) una 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;
- (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, 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, y
- (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

[...]

En cuanto a la disposición de la moción de sentencia sumaria, el inciso (e) de esta misma regla establece que se dictará sentencia si:

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

Ahora bien, en cuanto al estándar que debemos utilizar al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencias sumarias, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nuestro Tribunal Supremo reafirmó lo establecido en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, (2004). Sobre ello, nuestro Más Alto Foro reiteró lo siguiente:

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

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, (2013)

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

Cuarto, y, por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, págs. 118-119.

B

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de este. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, “los contratantes pueden establecer los pactos,

cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991).

En el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico., 31 LPRÁ sec. 3471; *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001); *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997). Es decir, los términos de un contrato se reputan claros "cuando 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". *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3375; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

Acogemos la expresión del Tribunal Supremo, a la cual hace referencia el Honorable Tribunal de Primera Instancia: "los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó, ya sea de dar, hacer o no hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno". *García v.*

Worldwide Entertainment Co., 132 DPR 378 (1992), *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984), *Matricardi v. Peñagaricano, Admor.*, 94 DPR 1 (1947).

C

La acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca

La hipoteca inmobiliaria ha sido definida como un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo 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 de crédito territorial. L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, a las págs. 485.

El acreedor hipotecario tiene tres (3) vías procesales para hacer efectivo su crédito hipotecario, a saber: (1) la acción personal de cobro de dinero con embargo de la finca en aseguramiento de sentencia provista en la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51; (2) el procedimiento sumario, denominado acción real hipotecaria; (3) y el procedimiento ejecutivo ordinario utilizando el mecanismo dispuesto en la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.51.3, que es el procedimiento incoado en el presente caso. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993); *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 243-244 (1989).

En lo pertinente, el procedimiento ordinario es de naturaleza mixta, es decir, contiene elementos de la acción real y la personal. El

acreedor puede optar por tratar de obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas son mutuamente excluyentes. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879-880 (1995).

En resumen, a pesar de las marcadas diferencias entre la acción personal y la acción real, las mismas aparecen por lo general confundidas, cuando coincide el propietario de la finca hipotecada y el deudor personal. *Id.* págs. 880-881. Es por ello por lo que la acumulación de ambas acciones es perfectamente legítima en un pleito de ejecución de hipoteca. *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, supra, pág. 244. En tal caso, el reclamante tendrá derecho a un solo remedio, el pago de lo adeudado. El hecho de que dicha reclamación pueda hacerse efectiva mediante el pago personal de la deuda o mediante la ejecución de la hipoteca, no significa que la demanda presentada para ello contenga múltiples reclamaciones. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, supra, pág. 880.

D

Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act

Mediante la aprobación de la *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989*, mejor conocida como FIRREA, 12 USC sec. 1821, *et seq.*, el Congreso de los Estados Unidos le confirió al FDIC el poder para actuar como síndico liquidador o “receiver” de instituciones bancarias insolventes. 12 USC sec. 1821(c) (2) (ii). En otras palabras, el FDIC se convierte en el sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes y activos,

entre otros, de la institución financiera fallida. 12 USC sec. 1821(d) (2) (A). Además, como parte de sus funciones durante el proceso de sindicatura, el Congreso delegó en el FDIC el poder de liquidar la institución depositaria asegurada. 12 USC sec. 1821(c) (13) (b) (i). De este modo, el FDIC tiene la facultad de transferir los activos y pasivos de la institución insolvente con los de otra institución depositaria asegurada. 12 USC sec. 1821(d) (2) (G) (i).

Por otra parte, el estatuto federal establece como condición de umbral para el inicio o la continuación de una acción judicial contra una institución insolvente bajo sindicatura del FDIC, un procedimiento administrativo mandatorio y jurisdiccional. De manera que, si la parte que interesa iniciar o seguir con una reclamación judicial contra el banco insolvente no agota el trámite administrativo establecido en FIRREA, *supra*, los tribunales no tendrán jurisdicción para considerar dichas reclamaciones. A continuación, citamos la disposición del citado estatuto que limita la revisión judicial:

(D) Limitation on judicial review. Except as otherwise provided in this subsection, no court shall have jurisdiction over –

(i) any claim or action for payment from, or any action seeking a determination of rights with respect to, the assets of any depository institution for which the Corporation has been appointed receiver, including assets which the Corporation may acquire from itself as such receiver; or

(ii) Any claim relating to any act or omission of such institution or the Corporation as receiver.

12 USC sec. 1821(d) (13) (D). (Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Por lo tanto, los tribunales carecerán de jurisdicción para considerar reclamaciones relacionadas con cualquier acto u omisión de una institución insolvente que haya sido liquidada por el FDIC, de no cumplirse con el proceso administrativo mandatorio dispuesto en FIRREA, *supra*. Sobre este particular, el Tribunal de Circuito de

Apelaciones Federal para el Primer Circuito dispuso en *Fed. Deposit Ins. Corp. v. Estrada-Rivera*, 813 F. Supp. 2d 265, 268 (D.P.R. 2011), que: “*FIRREA established a mandatory administrative claim process, which shall be exhausted by every claimant*”. Así mismo, se ha pronunciado el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico al señalar que “*failure to comply with the statutory claims process deprives the courts of subject matter jurisdiction*”. *Acosta-Ramírez v. Banco Popular de Puerto Rico*, 712 F.3d 14, 19 (1st Cir. 2013). Lo anterior también aplica a casos presentados antes de ponerse en sindicatura al banco insolvente. Veamos.

A pesar de que la ley federal dispone que la presentación de una reclamación en contra del *receiver* no perjudicará los derechos de una parte para continuar una acción presentada antes de la sindicatura, varios foros federales han sido enfáticos al concluir que lo dispuesto en la sección 1821(d)(5)(F)(ii) de FIRREA¹, no pretende eximir del requisito de agotamiento de remedios administrativos ante el FDIC. *F.D.I.C. v. Estrada-Colón*, 848 F. Supp. 2d 206 (DPR 2012); *Bank of Am., N.A. v. F.D.I.C.*, 908 F. Supp. 2d 60 (D.D.C. 2012); *F.D.I.C. v. Beneficial Mortgage Corp.*, 858 F. Supp. 2d 196 (D.P.R. 2012); *Intercontinental Travel Mktg., Inc. v. F.D.I.C.*, 45 F3d 1278 (9th Cir. 1994); *Bueford v. Resolution Trust Corp.*, 991 F. 2d 481 (8th Cir. 1993); *Marquis v. F.D.I.C.*, 965 F2d 1148 (1992); *Coston v. Gold Coast Graphics, Inc.*, 782 F. Supp. 1532 (S.D. Fla. 1992).

Así las cosas, en *Marquis v. F.D.I.C.*, *supra*, el Tribunal de Apelaciones para el Primer Circuito concluyó que los tribunales

¹ La citada sección dispone que:

(F) *Legal effect of filing*

[...]

(ii) *No prejudice to other actions*

Subject to paragraph (12), the filing of a claim with the receiver shall not prejudice any right of the claimant to continue any action which was filed before the appointment of the receiver. 12 USC sec. 1821(d)(5)(F)(ii).

federales retienen jurisdicción sobre la materia en acciones presentadas antes de la designación de la FDIC como síndico. *Id.*, pág. 1154. No obstante, tal jurisdicción está sujeta a que la parte presente su reclamación ante el FDIC dentro del término provisto para ello, conocido como el “*bar date*”, ya que de haber pasado dicho término sería fútil retener jurisdicción. *Ibíd*². De ahí que, el FDIC tiene que publicar un anuncio informando el procedimiento a seguir por aquellos que tengan reclamaciones en contra de la institución financiera fallida³. 12 USC sec. 1821(d)(3)(B)(i). En el caso particular de reclamaciones pendientes, la FDIC debe enviar por correo una notificación similar al anuncio que publique a cualquier acreedor que conste en los libros de la institución financiera insolvente⁴. 12 USC 1821 (d)(3)(B).

III

En los primeros tres planteamientos de error la parte apelante alega, en esencia, que el foro primario erró al dictar sentencia sumaria en su contra por el hecho de que existen controversias sobre hechos materiales controvertidos.

² En específico, el foro dispuso que:

where a claimant has been properly notified of the appointment of a federal insurer as receiver [FDIC], 12 USC 1821(d)(3)(B)(C), and has nonetheless failed to initiate an administrative claim within the filing period, 12 USC 1821(d)(3)(B)(i), the claimant necessarily forfeits any right to pursue a claim against the failed institution's assets in any court.

[...]

[C]ourts will retain jurisdiction over pending lawsuits-suspending, rather than dismissing, the suits-subject to a stay of proceedings as may be appropriate to permit exhaustion of the administrative review process as it pertains to the underlying claims. Marquis v. F.D.I.C., supra, págs. 1152-1154.

³ El FDIC debe:

promptly publish a notice to the depository institution's creditors to present their claims, together with proof, to the receiver by a date specified in the notice which shall be not less than 90 days after the publication of such notice[.] 12 USC sec. 1821(d)(3)(B)(i).

⁴ Al respecto, la Ley FIRREA, *supra*, dispone que:

[t]he receiver shall mail a notice similar to the notice published under subparagraph (B)(i) at the time of such publication to any creditor shown on the institution's books--

(i) at the creditor's last address appearing in such books; or

(ii) upon discovery of the name and address of a claimant not appearing on the institution's books within 30 days after the discovery of such name and address. 12 USC sec. 1821(d)(3)(B).

En el presente caso, las determinaciones de hechos se sostienen por la prueba que obra en el expediente de autos. De entrada, la parte apelada acreditó mediante prueba documental fehaciente la existencia de la deuda y la cuantía de la misma. La solicitud de sentencia sumaria de la parte apelada se basó en los siguientes documentos que obran en autos: copia del pagaré hipotecario suscrito por la suma principal de \$57,000.00, copia de la escritura de hipoteca, copia del Federal Truth-In-Lending Disclosure Statement provisto y firmado por el apelante donde se desglosan los pagos e intereses aplicables al préstamo. Además de estos documentos también se proveyó el historial de pago, el acuerdo de pago firmado por el apelante el 5 de febrero de 2010 y la tabla de amortización conforme a los términos pactados en el préstamo. En la referida declaración jurada que prestó un oficial del agente de servicios de acreedor, surge que la parte apelante tomó un préstamo hipotecario por la suma de \$57,000.00 y que no cumplió con los términos y condiciones de este, al dejar de pagar las mensualidades.

Luego de examinar la oposición a la solicitud de sentencia sumaria, salta a la vista que la parte apelante no derrotó la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte apelada. El Código Civil dispone que al que reclama la extinción de la obligación le corresponde la carga de probarlo. El historial de pago provisto por los apelados e incluido por los apelantes en su escrito de Oposición a Moción de Sentencia Sumaria recoge las cantidades pagadas a través de los años en la tabla de amortización. Estos son los mismos números pactados voluntariamente por el apelante, y reflejan que la parte apelante haría 179 pagos mensuales de \$438.28, comenzando el 1 de marzo de 1998 y un pago final de \$44,945.00, venciendo el 1 de febrero de 2013. En el presente caso, el apelante incumplió con

este último pago, junto con el balance pendiente acumulado, razón por la cual el principal asciende de \$44,990.06 a \$48,278.55. La parte apelante se limitó a alegar que no está completo el historial de pago, sin presentar evidencia de pago y sin que la documentación acompañada a su Oposición derrotara la Solicitud de Sentencia Sumaria, presentada por la parte demandante.

En segundo lugar, según reseñamos, la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca es una de naturaleza mixta que contiene elementos de la acción real y la personal. A esos efectos, el acreedor podrá optar por obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. En el caso de autos, Doral Mortgage Corporation otorgó un préstamo hipotecario al apelante. Al momento de otorgar dicho préstamo, la propiedad se encontraba gravada con dos hipotecas anteriores, una a favor de un tercero por la suma de \$20,000.00 y otra al portador por la suma de \$17,800.00, suscrita por Santiago Esquilín y Elsie Angulo de Esquilín. El pagaré garantizado con la hipoteca que grava la propiedad fue posteriormente transferido a Doral Bank, quien, debido al incumplimiento del apelante con su obligación, presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Doral Bank fue declarado insolvente y se designó al Federal Deposit Insurance Company (FDIC) como síndico, sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos y privilegios de dicha institución bancaria insolvente. El Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Primer Circuito ha determinado que el cumplimiento con el requisito de agotamiento de remedios administrativos bajo FIRREA es mandatorio, independientemente de

que el acreedor hubiese demandado antes de que el FDIC fuera nombrado síndico.

El aquí apelante no inició el procedimiento administrativo dentro del plazo de 60 días que provee la Sección 1821(d) de FIRREA ante el FDIC. Por consiguiente, perdió su derecho a continuar con la tramitación de su Reconvención en contra de los activos de Doral Bank, por lo que el Tribunal de Primera Instancia no tenía jurisdicción para atender las alegaciones de la Reconvención. Por otra parte, para el mes de diciembre del 2013, Doral Bank había cancelado la hipoteca de \$17,800.00 antes de que Roosevelt Cayman lo sustituyera como demandante en junio del 2015. Por lo tanto, Roosevelt no tenía obligación alguna en cuanto a la cancelación de la hipoteca. Resulta evidente que los errores señalados por el apelante no han sido cometidos y que la disposición del tribunal de primera instancia es correcta en derecho.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones