

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

ROOSEVELT CAYMAN  
ASSET COMPANY

Apelada

v.

TOMÁS ENRIQUE  
VILLAVEITÍA CARRERAS  
Y OTROS

Apelante

KLAN201900013

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Bayamón

Civil Núm.:  
D CD2010-2199

Sobre:  
Cobro de dinero y  
ejecución de hipoteca.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres, el Juez Bonilla Ortiz.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de marzo de 2019.

Comparecen ante este Tribunal el señor Tomás Enrique Villaveitía Carreras, la señora Graciela Pistacchi Leonart y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los apelantes) mediante recurso de apelación y nos solicitan la revisión de la *Sentencia parcial* emitida el 17 de agosto de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

En virtud del referido dictamen, el foro de instancia desestimó la reconvenición instada por los apelantes y ordenó la continuación de los procedimientos. Asimismo, los apelantes nos requirieron revisar la *Orden* dictada el 28 de abril de 2015, mediante la cual el foro de instancia determinó que la solicitud de retracto de crédito litigioso presentada por estos fue tardía.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tras revisar los documentos que forman parte del expediente del recurso, advertimos que la orden impugnada por los apelantes fue objeto de revisión por un panel hermano de este Tribunal, según surge de la *Resolución* emitida el 19 de octubre de 2015 en el recurso KLCE201501463. En dicho recurso, un panel hermano denegó la expedición del auto de *certiorari* solicitado por los aquí apelantes. Por consiguiente, la orden impugnada es susceptible de ser revisada mediante el recurso de epígrafe porque una denegatoria **no** adjudica la cuestión litigiosa.

A continuación, reseñamos el trámite procesal que culminó con el dictamen apelado. Veamos.

#### I

Según surge del expediente del recurso, el 25 de junio de 2010, Doral Bank (Doral) instó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los apelantes.<sup>2</sup> Expuso, en síntesis, que era tenedor de buena fe de un pagaré hipotecario de \$420,000.00 suscrito por los apelantes, el cual estaba garantizado por una hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 335 otorgada el 21 de noviembre de 2007 sobre cierta propiedad sita en Guaynabo. Según adujo Doral, los apelantes incumplieron con los pagos pactados en el pagaré, por lo que, al 1 de diciembre de 2009, estos adeudaban \$411,952.84 en concepto de principal, más los intereses acumulados recargos, costas y honorarios de abogado.

Por su parte, los apelantes presentaron la contestación a la demanda y reconvención.<sup>3</sup> Negaron las alegaciones principales e incluyeron varias defensas afirmativas. En cuanto a la reconvención, aquí pertinente, reclamaron ciertas sumas en concepto de daños económicos y angustias mentales. Según alegaron los apelantes, Doral los indujo a firmar un refinanciamiento de su hipoteca a sabiendas de que no podían realizar el pago. Asimismo, plantearon que, pese a las gestiones realizadas para obtener la reducción del pago de su hipoteca, Doral se negó a ello. Por último, señalaron que, debido a las actuaciones negligentes e intencionales de Doral, su crédito se vio afectado y están expuestos a perder su hogar.

El 22 de diciembre de 2010, Doral presentó la contestación a la reconvención. Negó las alegaciones principales e incluyó varias

---

<sup>2</sup> Véase, Apéndice del recurso, pág. 1.

<sup>3</sup> Íd., pág. 4.

defensas afirmativas.<sup>4</sup> Luego de varios incidentes procesales, el 22 de agosto de 2013, Doral Recovery II solicitó ser sustituido como parte demandante por haber adquirido el préstamo objeto de cobro. Posteriormente, debido a que el préstamo objeto de controversia fue adquirido por Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt Cayman), el foro primario ordenó la sustitución de parte correspondiente.<sup>5</sup>

Así las cosas, el 17 de abril y el 11 de mayo de 2018, el tribunal de instancia celebró la vista en su fondo para recibir prueba sobre las alegaciones de fraude en la originación del préstamo hipotecario esbozadas por los apelantes en la reconvención.<sup>6</sup> Así, tras aquilatar la prueba testifical y documental recibida, el foro primario dictó la *Sentencia parcial* apelada.<sup>7</sup>

Según concluyó el foro de instancia, la prueba presentada reveló un cierre en el curso normal de los negocios, para el cual los apelantes, quienes solicitaron el préstamo voluntariamente, fueron cualificados a base de los criterios prestatarios que estaban vigentes al momento del otorgamiento del préstamo.

Por consiguiente, debido a que no se probaron los elementos constitutivos de fraude en la otorgación del préstamo hipotecario, el foro primario desestimó la reconvención y ordenó la continuación de los procedimientos.

Inconforme, los apelantes solicitaron la reconsideración del dictamen, así como determinaciones de hechos adicionales.<sup>8</sup> Mediante *Resolución* emitida el 13 de noviembre de 2018, el tribunal sentenciador declaró *No Ha Lugar* la solicitud de los apelantes.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> Íd., pág. 5.

<sup>5</sup> Íd., pág. 31

<sup>6</sup> Íd., págs. 65-71.

<sup>7</sup> Íd., pág. 93.

<sup>8</sup> Íd., pág. 100.

<sup>9</sup> Íd., pág. 118.

Por estar en desacuerdo con dicha determinación, los apelantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa y le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DICTAR RESOLUCIÓN DETERMINANDO QUE EL DERECHO AL CRÉDITO LITIGIOSO FUE SOLICITADO FUERA DE TÉRMINO.
2. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DESESTIMAR LA TOTALIDAD DE LA RECONVENCIÓN SIN HABER CELEBRADO VISTA PARA ATENDER LA TOTALIDAD DE LA MISMA.
3. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DETERMINAR QUE NO HUBO FRAUDE AL MOMENTO DE ORIGINAR EL PRÉSTAMO OBJETO DE LA DEMANDA ORIGINAL CUANDO CLARAMENTE LOS DEMANDADO[S]/APELANTES NO CUALIFICABAN.

Por su parte, el 4 de febrero de 2019 Roosevelt Cayman presentó su alegato en oposición, por lo que con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a continuación.

## II

### A

Conforme al Art. 1204 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3343, para que se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, “[...] es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. La doctrina está fundamentada en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial. *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 274 (2012). La aplicación de esta doctrina tiene el efecto de que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que se pudieron haber litigado. *Municipio de San Juan v.*

*Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769-770 (2003), y casos allí citados.

El Art. 1204 del Código Civil, *supra*, exige la identidad entre las cosas, las causas y las personas de los litigantes. La identidad entre las cosas, se refiere al “objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción”. *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975). Para determinar si existe o no identidad de cosas, el juzgador debe cuestionarse si, al tomar una determinación sobre el objeto de una demanda en el caso ante nuestra consideración, se expone a contradecir una decisión anterior en cuanto al mismo objeto. *Presidential v. Transcribe*, *supra*, págs. 274-275; *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 764-765 (1981).

A su vez, la identidad de *causa* se refiere a la razón o motivo de pedir. Es decir, se refiere al fundamento u origen de las cuestiones planteadas y resueltas. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, *supra*, pág. 765. El requisito de identidad de causas se constituye “cuando la nueva acción estuviera como embebida en la primera o fuese consecuencia inseparable de la misma...”. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 464 (1996), citando a J.M. Manresa y Navarro. La causa o motivo para pedir no debe ser confundido con el remedio que se pide. *Pérez Droz v. A.S.R.*, 184 DPR 313, 318 (2012), y casos allí citados.

El requisito de la identidad de las personas de los litigantes se rige por la doctrina de la *mutualidad*. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, *supra*, pág. 465. Es decir, es necesario que las partes litigantes hayan sido las mismas en ambos pleitos, el original y el segundo, o se hallaren en una relación mutua. *Pol Sella v. Lugo Christian*, 107 DPR 540, 550 (1978). Según el Art. 1204, *supra*, hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o

estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad. Véase, *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, supra, pág. 766.

Si bien nuestro Tribunal Supremo se ha negado a aplicar la doctrina de cosa juzgada de forma automática o de manera rígida para evitar una injusticia o cuando se plantean consideraciones de interés público, aun cuando concurren los requisitos antes discutidos, ello no implica que las excepciones a su aplicación se apliquen liberalmente. Las excepciones a la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no se favorecen, pues se puede afectar la finalidad de las controversias adjudicadas y, por ende, el buen funcionamiento del sistema judicial. *P. R. Wire Products v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 152 (2008), y casos allí citados. En virtud de la doctrina de cosa juzgada, en sus diversas modalidades, el tribunal sentenciador aplicará la misma, no solo respecto a lo que se adjudicó en el primer pleito, sino en cuanto a todo lo que pudo haberse adjudicado en el primer litigio.

## B

El Art. 1065 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3029, establece que todos los derechos que se adquieren mediante una obligación se pueden transmitir con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario. En virtud de ello, el ordenamiento jurídico permite la cesión de crédito. Así, se ha reconocido que la cesión de crédito es un negocio jurídico donde el acreedor o cedente transmite su crédito a otra persona, el cesionario. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707 (1993); *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, (1986).

Existen cuatro requisitos para la validez de una cesión de créditos, a saber: (1) que el crédito sea transmisible; (2) que esté fundado en un título válido y eficaz; (3) que se trate de un crédito existente; y (4) que el crédito se haya originado en una obligación válida y eficaz. *Consejo de Titulares v. CRUV*, supra, pág. 723.

Por su parte, el crédito litigioso se define como “aquel sobre el cual se ha entablado un pleito judicial, que no puede tener realidad sin que exista una sentencia que lo exprese”. J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed. rev., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 254. El Art. 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950, regula el retracto de crédito litigioso del siguiente modo:

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 relativa al mismo.

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

Entonces, el crédito es litigioso desde que se contesta la demanda y está en disputa. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 726. Una vez se cede o se vende el crédito litigioso, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que este realmente pagó, las costas y los intereses. La cesión de los créditos litigiosos tiene una restricción al concederle al deudor el derecho al retracto. Íd. El propósito del retracto es “impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, que eran comprados a bajo precio, para obtener luego una excesiva ganancia al cobrarlos íntegramente del deudor”. Íd., citando a D. Espín Cánovas, *Manual de Derecho Civil Español*, Madrid, Ed. Rev., Der. Privado, 1983, Vol. III, pág. 240.

Nos dice Manresa sobre el derecho de retracto de crédito litigioso:

Tres extremos comprenden lo que el deudor tiene que cumplir. Primero, el pago del precio, que es satisfecho al cedente, no el valor nominal del crédito; [...]. Segundo, el pago de las costas que se le hubiera ocasionado, que serán las motivadas desde que el cesionario comenzó a instar judicialmente el cobro, pero

no las causadas por el cedente; si el cedente tuvo en cuenta estas cosas para fijar el precio, y el cesionario las satisfizo al cedente, es claro que el deudor tendrá que pagarlas, pero no en concepto de tales costas originadas a instancia del cedente, sino como formando parte del precio de la transmisión del crédito, el cual debe abonar íntegro. Tercero, el pago de los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho [...]. J. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Madrid, Ed. Reus, 1969, Tomo X, Vol. 1, págs. 597-598.

Por último, el plazo útil para que el deudor ejercite el retracto litigioso es de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Se trata de un término de caducidad, improrrogable y que no admite interrupción alguna. *Pereira v. I.B.E.C.*, supra, pág. 67. No es defensa de que, por falta de fijarse precio a la cesión, no se pueda ejercer el derecho de retracto de los referidos créditos litigiosos. *Íd.*

### C

En nuestro ordenamiento jurídico, la norma general es que el fraude no se presume. Por consiguiente, el que lo afirma debe probarlo con certeza razonable, esto es, con preponderancia de prueba que satisfaga la conciencia del juzgador. *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 825 (1998); *De Jesús Díaz v. Carrero*, 112 DPR 631, 639 (1982); *García López v. Méndez García*, 102 DPR 383, 386 (1974). En otras palabras, el fraude no puede probarse a base de conjeturas o especulaciones. *Íd.*<sup>10</sup>

### III

En el primer señalamiento de error, los apelantes formularon que el foro de instancia incidió al determinar que el derecho al crédito litigioso fue solicitado fuera de término. Les asiste la razón.

Según indicamos, la *Orden* impugnada por los apelantes, dictada el 28 de abril de 2015, fue objeto de revisión por un panel

---

<sup>10</sup> En decisiones previas, el Tribunal Supremo requería que la parte que alegaba el fraude presentara prueba sólida, clara y convincente para probarlo. A esos efectos, véase, *The Texas Co. v. Estrada, y Álvarez, Int.*, 50 DPR 743, 748 (1936).

hermano de este Tribunal en el recurso KLCE201501463. Así, mediante *Resolución* emitida el 19 de octubre de 2015, este Tribunal declinó expedir el auto y revisar la orden recurrida. Por tanto, dado que el asunto traído ante nuestra consideración en el primer señalamiento de error fue denegado previamente por este Tribunal mediante la *Resolución* dictada el 19 de octubre de 2015, resulta forzoso concluir que dicha determinación **no** constituye cosa juzgada. Ello, por cuanto una denegatoria a expedir el recurso de *certiorari* no constituye una adjudicación en los méritos de la controversia en cuestión, y se puede plantear en apelación.

Una lectura del expediente del recurso revela que, mediante solicitud presentada ante el foro primario el 26 de noviembre de 2014, los apelantes manifestaron tener interés en ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso.<sup>11</sup> En apoyo a su solicitud, argumentaron que el término de nueve (9) días dispuesto en el Art. 1425 del Código Civil, *supra*, comenzó a transcurrir el 18 de noviembre de 2014, fecha de recibo de la carta, cuando Doral Recovery II les informó que el préstamo objeto de controversia fue vendido a Roosevelt Cayman.

Oportunamente, Doral Recovery II se opuso a la solicitud de los apelantes, fundado en que el reclamo sobre el derecho de retracto se instó fuera de término.<sup>12</sup> En particular, explicó que, mediante carta enviada el 15 de agosto de 2014, les informó a los apelantes sobre la venta del préstamo a Roosevelt Cayman. A base de lo anterior razonó que el reclamo de los apelantes fue presentado de forma tardía.

Por otro lado, el 22 de diciembre de 2014, Doral Recovery II presentó la *Moción urgente solicitando sustitución de parte*.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Véase, Apéndice del recurso, pág. 8.

<sup>12</sup> Íd., pág. 12. La aludida carta consta en el Apéndice, a las págs. 42-45. La moción en oposición no está acompañada de la aludida carta presuntamente enviada el 15 de agosto de 2014. Al examinar la carta, esta no tiene fecha de envío.

<sup>13</sup> Véase, Apéndice del recurso, pág. 18.

Manifestó que la hipoteca objeto de ejecución en el litigio de epígrafe pasó a formar parte de la cartera de préstamos de Roosevelt Cayman. En atención a ello, le solicitó al foro primario que ordenara la sustitución correspondiente. Posteriormente, el 29 de diciembre de 2014, los apelantes presentaron una segunda solicitud sobre su intención de ejercer el derecho de retracto.<sup>14</sup> Los apelantes indicaron que estaban ejerciendo el derecho de retracto del crédito litigioso, ya que era la **primera vez** que Doral Recovery II hacía la notificación formal de la cesión mediante la vía judicial. Los apelantes plantearon que en la anterior notificación recibida el 18 de noviembre de 2014 se mencionaba a Doral Bank y no a Doral Recovery II, como la entidad que le había vendido la acreencia a Roosevelt Cayman Assets. Estos intimaron que la primera notificación era inoficiosa, por el error mencionado sobre la identidad del acreedor. Por ello, presentaron otra solicitud mediante la vía judicial para ejercer su derecho al retracto litigioso.

Por su parte, mediante *Orden* dictada el 16 de enero de 2015, el foro apelado le requirió a Doral Recovery II que evidenciara el envío de la carta de 15 de agosto de 2014.<sup>15</sup> Asimismo, les ordenó a los apelantes evidenciar el recibo de la carta en la que se le notificó la venta del préstamo a Roosevelt Cayman.<sup>16</sup> Del mismo modo, el tribunal ordenó la sustitución de parte solicitada por Doral Recovery II para que constara a Roosevelt Cayman como el acreedor.<sup>17</sup>

Así las cosas, mediante *Orden* dictada el 28 de abril de 2015, el foro primario dispuso lo siguiente:

Mediante carta de 7 de noviembre de 2014 se le informó al demandado que el nuevo acreedor lo es Roosevelt Cayman Asset Company y que su agente de servicio lo es Rushmore Loan Management Services LLC. No es hasta el 29 de diciembre de 2014, que la

---

<sup>14</sup> Íd., pág. 25.

<sup>15</sup> Véase, Apéndice del recurso, págs. 30, 31 y 32.

<sup>16</sup> Íd., pág. 32.

<sup>17</sup> Íd., pág. 31.

parte demandada, mediante moción presentada al Tribunal, informa por segunda ocasión que va a ejercer su derecho de retracto, indicando que había recibido carta el 18 de noviembre de 2014.

Si efectivamente fue recibido el 18 de noviembre de 2014 y contestó el 29 de diciembre de 2014, es tardía y perdió su derecho a solicitar el retracto. **Sin embargo, ustedes hacen referencia a una carta enviada el 15 de agosto de 2014, la cual no acompañaron con esta moción. Envíenla para este Tribunal poder determinar si la primera moción que informa el demandado que va a ejercer su derecho a retracto está en término.**

(Énfasis nuestro).

En cumplimiento con lo ordenado, Roosevelt Cayman presentó la copia de cierta carta remitida a los apelantes.<sup>18</sup> Asimismo, incluyó una declaración jurada<sup>19</sup> suscrita por un funcionario del banco que certifica la fecha del envío de la aludida carta.

Por otro lado, los apelantes presentaron la *Moción solicitando que se aclare orden, reconsideración y sobre otros asuntos*. Señalaron que era preciso celebrar una vista para adjudicar el asunto sobre el derecho de retracto del crédito litigioso.<sup>20</sup> En atención a lo anterior, el foro apelado dictó una *Orden* en la que dispuso que no había nada que aclarar.<sup>21</sup> Dejando así, en suspenso la adjudicación sobre la solicitud de crédito litigioso.

Inconformes con dicha determinación, los apelantes presentaron una solicitud de reconsideración<sup>22</sup>, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Orden*<sup>23</sup> dictada el 24 de agosto de 2015. Posteriormente, los apelantes comparecieron ante este Tribunal mediante el recurso KLCE201501463, el cual fue denegado.

---

<sup>18</sup> Íd., págs. 42-45.

<sup>19</sup> Íd., pág. 46.

<sup>20</sup> Íd., pág. 47.

<sup>21</sup> Íd., pág. 52.

<sup>22</sup> Íd., pág. 53.

<sup>23</sup> Íd., pág. 58.

Del tracto procesal que antecede se desprende que existe controversia en cuanto a si los apelantes informaron oportunamente su interés en ejercer el derecho de retracto. Si bien es cierto que Roosevelt Cayman presentó la copia de cierta carta que presuntamente fue remitida a los apelantes, también es cierto que dicha misiva no contiene ninguna fecha que nos permita determinar con certeza si en efecto los apelantes ejercieron el derecho de retracto dentro del plazo de caducidad de nueve (9) días dispuesto en el Art. 1425 del Código Civil, *supra*. Asimismo, de los documentos que obran en el expediente del recurso no surge que se haya probado efectivamente el envío, salvo la declaración jurada que no hace prueba, y el recibo de las comunicaciones a las que el foro primario hizo referencia en la *Orden* impugnada. No hemos podido identificar documento alguno que apoye la determinación de la Juzgadora en su *Orden* del 28 de abril de 2015 que la fecha de envío fuera el 7 de noviembre de 2014.

Por consiguiente, entendemos que, para poder adjudicar el reclamo de los apelantes sobre el derecho de retracto, el foro de instancia debió celebrar una vista evidenciaria para recibir prueba sobre la veracidad de las alegaciones sobre las notificaciones de las misivas esbozadas en los escritos presentados por las partes. A base de lo anterior, resulta forzoso concluir que el error señalado fue cometido.

Por estar relacionados entre sí, discutiremos en conjunto el segundo y el tercer señalamiento de error. En estos, los apelantes plantearon que el foro de instancia incidió al desestimar la reconvencción sin haber celebrado una vista para atender la totalidad de esta. Asimismo, manifestaron que el foro apelado erró al determinar que no hubo fraude al momento de originar el préstamo objeto de la demanda original, a pesar de que estos no

cualificaban para la concesión de dicho préstamo. No les asiste la razón.

De un examen integral de las ocho (8) alegaciones de la reconvencción se desprende que los apelantes reclamaron ciertas sumas en concepto de daños económicos a su crédito y sufrimientos emocionales padecidos por las actuaciones de Doral al inducirlos a firmar un refinanciamiento de su hipoteca, a sabiendas de que no podrían realizar los pagos correspondientes.

Asimismo, los apelantes plantearon que Doral se negó a efectuar una reducción en el pago de la hipoteca y, en su lugar, los instruyó a dejar de pagar el préstamo. Por último, señalaron que las actuaciones negligentes e intencionales de Doral los exponían al riesgo de perder su residencia.

Luego de varios incidentes procesales, el 17 de abril y 11 de mayo de 2018, el foro primario celebró la vista evidenciaria para recibir prueba sobre las alegaciones de fraude en la originación del préstamo hipotecario formuladas por los apelantes en la reconvencción instada contra Doral.

Así, conforme surge de la Minuta<sup>24</sup> de la vista evidenciaria celebrada el 17 de abril de 2018, el foro sentenciador tuvo ante sí el testimonio del apelante. Durante dicha vista, el tribunal de instancia admitió en evidencia varios *exhibits* presentados por las partes. El 11 de mayo de 2018, durante la continuación de la vista en su fondo, Roosevelt Cayman presentó el testimonio del señor Abelardo Dauhajre Dávila.<sup>25</sup>

Una vez concluyó la vista, el foro de instancia instruyó a las partes a presentar memorandos de derecho. Posteriormente, el foro primario dictó la *Sentencia parcial* apelada. Como indicamos, mediante el referido dictamen, el foro sentenciador desestimó la

---

<sup>24</sup> Íd., pág. 65.

<sup>25</sup> Íd., pág. 68.

reconvención tras concluir que los apelantes no probaron los elementos constitutivos de fraude en la otorgación del préstamo hipotecario.

Asimismo, el foro primario determinó que la prueba presentada reveló un cierre en el curso normal de los negocios para el cual los apelantes fueron cualificados a base de su historial de crédito, sus ingresos y los criterios prestatarios vigentes al momento del otorgamiento del préstamo hipotecario. Coincidimos con el razonamiento del foro sentenciador.<sup>26</sup>

De los documentos que forman parte del recurso surge que, al momento de solicitar el préstamo hipotecario objeto de controversia, los apelantes, quienes contaban con capacidad de repago, sabían que una vez el señor Villaveitia cumpliera 65 años, sus ingresos sufrirían una merma. A lo anterior debemos añadir que, al momento en que el banco evaluó y aprobó la solicitud de préstamo presentada por los apelantes, no existían ciertos requisitos legales y estándares que entraron en vigor posteriormente.

Además, de las determinaciones de hechos formuladas en el dictamen apelado, se desprende que, previo a solicitar el préstamo hipotecario en controversia, los apelantes habían realizado varias transacciones bancarias similares a la que impugnan en el recurso. Por último, no podemos pasar por alto que quien alega fraude tiene que probarlo con certeza razonable y no a base de especulaciones.

---

<sup>26</sup> De otra parte, vale señalar que tras evaluar las alegaciones de la reconvención incoada por los apelantes contra Doral, entendemos que, por tratarse de un banco insolvente bajo la sindicatura del *Federal Deposit Insurance Corporation* (FDIC), el reclamo sobre fraude esbozado por los apelantes tenía que haber sido presentado en un proceso administrativo mandatorio y jurisdiccional ante dicha corporación, según dispone el estatuto federal *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act* (FIRREA). Véase, 12 USC sec. 1821(d)(13)(D). Por tanto, si no se agota el trámite administrativo provisto por FIRREA, los tribunales carecen de jurisdicción para adjudicar reclamaciones relacionadas con cualquier acto u omisión del banco insolvente. Por este fundamento, tampoco podía prosperar la reconvención.

En este caso, al igual que el foro primario, estamos convencidos de que los apelantes no probaron los elementos constitutivos de fraude. Así pues, según el derecho discutido y a base de los hechos del caso bajo análisis, resulta forzoso concluir que, como bien dictaminó el foro de instancia, procede la desestimación de la reconvención incoada contra Doral. En otras palabras, los errores imputados no fueron cometidos.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia parcial* emitida el 17 de agosto de 2018 por el foro de instancia. Asimismo, se revoca la *Orden* dictada el 28 de abril de 2015. En su consecuencia, se devuelve el caso al foro primario para que celebre una vista a los fines de adjudicar el reclamo sobre el derecho de retracto formulado por los apelantes.

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