

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

BAUTISTA CAYMAN
ASSET COMPANY

Apelado

v.

BAYAMÓN
ACQUISITION
PROPERTIES, INC.
et al.

Apelante

KLAN201900175

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Caso Núm.
E PE2012-0322

Sobre:
Entredicho
Provisional; Injunction
Preliminar y
Permanente; Cobro de
Dinero y Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de septiembre de 2019.

I.

El 20 de diciembre de 2012 Doral Bank (Doral), presentó *Demanda Jurada* de entredicho provisional y de *injunction* preliminar y permanente contra Bayamón Acquisition Properties (BAP) y los esposos Fernández Quintana, accionistas principales de BAP (Apelantes). Solicitó, entre otras cosas, que se proveyera mantenimiento a un tanque de almacenamiento de aguas negras localizado en un proyecto de construcción de BAP financiado por Doral, debido a que se estaba desbordando. Tras resolverse dichos asuntos, la *Demanda* fue enmendada a los efectos de incluir una causa de acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca relacionada a los créditos utilizados en el financiamiento del Proyecto.

El 8 de mayo de 2013 los Apelantes presentaron *Contestación a Demanda Enmendada Jurada* junto a una *Reconvención*, en la cual negaron responsabilidad y adujeron que Doral incumplió sus

obligaciones como prestamista. Además, arguyeron que las garantías personales firmadas por los esposos Fernández Quintana eran nulas, al ser producto de un discrimen impermisible bajo la Equal Credit Opportunity Act (ECOA).

El 27 de febrero de 2015 el Comisionado de Instituciones Financieras ordenó el cierre de Doral y en esa fecha el Federal Deposit Insurance Company (FDIC) fue nombrado síndico. Posteriormente, en o alrededor del 2 de marzo de 2015, Bautista Finance Holdings, LLC, firmó contrato con el FDIC intitulado *Loan Sale Agreement*. Mediante el mismo, adquirió ciertos activos de Doral, entre los cuales se encontraba el préstamo de referencia.¹ Por consiguiente, sustituyó a Doral en la acción de cobro de dinero. Subsiguientemente, Bautista Finance Holdings, LLC cedió el contrato a sus afiliadas Bautista Cayman Assest Company (Bautista Cayman) y a Bautista REO.

Tras varios trámites procesales, el 7 de diciembre de 2017, Bautista Cayman, nueva tenedora del Pagaré, presentó *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, en la cual alegó que las obligaciones crediticias incurridas por los demandados eran vencidas y exigibles. Además, el 22 de enero de 2018, Bautista Cayman presentó *Moción de Sentencia por las Alegaciones en cuanto a la Reconvención al Amparo de la Regla 10.3 de las de Procedimiento Civil*. Sostuvo que las alegaciones de la *Reconvención* eran generales y especulativas, por lo cual, aún de tomarse como ciertas, no permitían justificar la concesión de un remedio a favor de BAP y los esposos Fernández

¹ El artículo 2.1 del Loan Sale Agreement de marzo de 2015 firmado por Bautista Finance Holdings, LLC, reza sustancialmente como sigue:

2.1 Terms and Conditions of Sale. Seller agrees to sell, assign, transfer and convey to Buyer, and Buyer agrees to purchase and accept from Seller, all the right, title and interest of Seller, subject to the provisions of Section 3.3, as of the Loan Sale Closing Date, in and to each Loan in the Loan Pool(s) on a servicing-released basis, and all rights in the Property pursuant to the Collateral Documents. Seller agrees to assign and Buyer agrees to assume all of the Obligations of the Failed Bank or Seller under and with respect to all the Notes and Collateral Documents. Such sale, assignment, transfer and conveyance by Seller and the purchase, acceptance and assumption by Buyer shall occur at and as of the Loan Sale Closing Date and will be on the terms and subject to the conditions set forth in this Agreement, including, without limitation, the payment by Buyer of the Purchase Price.

Quintana. En cuanto a la reclamación bajo la ECOA, adujo que BAP y los esposos Fernández Quintana no alegaron los elementos indispensables para configurar la causa de acción, ni alegaron hechos conforme a los cuales se pudiese determinar que sufrieron algún tipo de daño real producto de la firma de las garantías personales otorgadas. Finalmente, planteó que no establecieron los elementos indispensables para hablar de mora del acreedor y que la misma era impertinente.

El mismo 22 de enero de 2018, BAP y los esposos Fernández Quintana presentaron *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*. Adujeron que Doral controló el desarrollo y construcción del Proyecto que financiaba a favor de BAP; que unilateralmente determinó el precio de venta de las unidades; se negó a desembolsar fondos para la construcción de la infraestructura sanitaria; y se negó a desembolsar fondos para completar las casas sustancialmente terminadas, impidiendo las ventas de estas. Por ello, solicitaron que se dictara sentencia sumaria a su favor, declarando la responsabilidad de Bautista Cayman de indemnizarlos y decretando la resolución de los contratos de financiamiento y documentos relacionados.

En adición, el 2 de febrero de 2018, BAP y los esposos Fernández-Quintana presentaron *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria radicada por Bautista Cayman Asset Company*. Alegaron, entre otros asuntos, que Bautista Cayman asumió las responsabilidades de Doral bajo los documentos contractuales.

El 8 de febrero de 2018 BAP y los esposos Fernández-Quintana presentaron *Oposición a Moción de Sentencia por las Alegaciones; Solicitud de Sentencia Parcial contra Bautista Cayman por Admisión de Hechos*. Alegaron que, para propósitos legales, la moción presentada por Bautista Cayman admitió todas las alegaciones de la *Reconvención*, por lo cual procedía dictar sentencia

declarando su responsabilidad por incumplimiento de contrato, culpa, negligencia, dolo y mora.

Tras la presentación de mociones adicionales por las partes, el 24 de mayo de 2018, se celebró una *Vista Argumentativa*. Luego de ello, el 31 de julio de 2018, notificada el 6 de agosto, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial*, en la cual declaró sin lugar las solicitudes de sentencia sumaria parcial presentada por ambas partes y declaró con lugar la *Moción para Sentencia por Alegaciones de Reconvención* presentada por Bautista Cayman. Finalmente, desestimó las reclamaciones de fraude, dolo, tenedor de buena fe y discrimen por ECOA, presentadas por BAP y los esposos Fernández Quintana.

El 20 de agosto de 2018, BAP y los esposos Fernández Quintana presentaron *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinación de Hechos Adicionales*, la cual fue declarada sin lugar el 16 de enero de 2019 y notificada el 18. Inconformes, el 19 de febrero de 2019, BAP y los esposos Fernández Quintana presentaron escrito de *Apelación*.² Plantean:

PRIMER ERROR SEÑALADO: Erró el TPI al determinar que carece de jurisdicción para atender la reconvención, presentada por los apelantes.

SEGUNDO ERROR SEÑALADO: Erró el TPI al determinar que el demandante es Tenedor de Buena Fe de los pagarés.

TERCER ERROR SEÑALADO: Erró el TPI al determinar que la causa de acción bajo ECOA está prescrita.

Por su parte, el 5 de abril de 2019, Bautista Cayman presentó *Alegato en Oposición*. Contando con las posiciones de las partes, procedemos a resolver.

² Acompañaron su recurso con una *Solicitud de Auxilio de Jurisdicción*. El 21 de febrero de 2019 paralizamos y le concedimos 30 días a Bautista Cayman para que presentar su oposición.

II.

A.

Mediante la aprobación de la *Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989*, mejor conocida como FIRREA,³ el Congreso de los Estados Unidos le confirió al FDIC el poder para actuar como síndico liquidador o “*receiver*” de instituciones bancarias insolventes.⁴ 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.⁵ 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.⁶ 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.⁷

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, los tribunales no tendrán jurisdicción para considerar dichas reclamaciones. En lo pertinente dispone:

(6) Provision for agency review or judicial determination of claims

(A) In general

Before the end of the 60-day period beginning on the earlier of--

(i) the end of the period described in paragraph (5)(A)(i) with respect to any claim against a

³ 12 USC sec. 1821, *et seq.*,

⁴ *Íd.*, sec. 1821(c) (2) (ii).

⁵ *Íd.*, sec. 1821(d) (2) (A).

⁶ *Íd.*, sec. 1821(c) (13) (b) (i).

⁷ *Íd.*, sec. 1821(d) (2) (G) (i).

depository institution for which the Corporation is receiver; or

(ii) the date of any notice of disallowance of such claim pursuant to paragraph (5)(A)(i), the claimant may request administrative review of the claim in accordance with subparagraph (A) or (B) of paragraph (7) or file suit on such claim (or continue an action commenced before the appointment of the receiver) in the district or territorial court of the United States for the district within which the depository institution's principal place of business is located or the United States District Court for the District of Columbia (and such court shall have jurisdiction to hear such claim).

(B) Statute of limitations

If any claimant fails to--

(i) request administrative review of any claim in accordance with subparagraph (A) or (B) of paragraph (7); or

(ii) file suit on such claim (or continue an action commenced before the appointment of the receiver), before the end of the 60-day period described in subparagraph (A), the claim shall be deemed to be disallowed (other than any portion of such claim which was allowed by the receiver) as of the end of such period, such disallowance shall be final, and the claimant shall have no further rights or remedies with respect to such claim.⁸

Por lo tanto, dentro de los 60 días posteriores de haber recibido la notificación de rechazo, el reclamante debe presentar una nueva acción en el tribunal federal correspondiente o continuar una acción que comenzó antes de la designación de la FDIC como sucesor. En caso de continuar una reclamación pendiente se requiere un acto afirmativo por parte del reclamante.⁹ El incumplimiento de estos requisitos priva al tribunal de jurisdicción.¹⁰

⁸ *Íd.*, sec. 1821 (d) (6) (A)-(B).

⁹ *Santiago-Morales v. FDIC*, 2011 WL 3607889, (D. Puerto Rico, 2011). Véase además: *Laureano – Vega v. FDIC.*, 2011 WL 3475313, (D. Puerto Rico, 2011); Ver también, *Lakeshore Realty Nominee Trust v. FDIC*, 1994 WL 262913 (D.N.H. 25 de mayo de 1994) (desestimando el caso donde el demandante no hizo nada para reactivar su reclamo dentro del período de 60 días); *First Union National Bank of Florida v. Royal Trust Tower, Ltd.*, 827 F.Supp. 1564, 1567–68 (S.D. Fla.1993).

¹⁰ 12 USC sec. 1821 (d) (13) (D).

B.

El pagaré ha sido definido como “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”.¹¹ Puede ser pagadero o vencadero a la presentación o en una fecha específica.¹² La Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada,¹³ establece que un pagaré es pagadero a la presentación si el mismo así lo especifica o si de otra forma indica que es pagadero cuando el tenedor lo exija o si no contiene fecha específica de pago.¹⁴

De igual forma, la Sección 2-109 de la Ley de Transacciones Comerciales, define el instrumento pagadero al portador como la promesa u orden que: (1) especifica que es pagadera al portador o a la orden del portador o de otra forma indica que la persona en posesión de la promesa u orden tiene derecho al pago; (2) no designa un tomador; (3) especifica que es pagadera a, o a la orden de, efectivo o de otra forma indica que no es pagadera a una persona identificada.¹⁵ Por su parte, el término portador se define como “la persona en posesión de un instrumento, documento de título, o valor con certificado pagadero al portador o endosado en blanco”.¹⁶

El pagaré al portador se transfiere por la mera entrega y desde entonces el tenedor está activamente legitimado para reclamar su satisfacción.¹⁷ Por tanto, “[e]stos títulos al portador, por no ser nominativos, por no determinarse en su constitución la persona del acreedor, representan un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder, al que lo presenta, sea quien fuere, toda vez que se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso

¹¹ *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779, 786 (2008).

¹² *Íd.*

¹³ 19 LPRA §§401 *et seq.*

¹⁴ *Íd.*, sec. 508(a).

¹⁵ *Íd.*, sec. 509.

¹⁶ *Íd.*, sec. 451(5).

¹⁷ *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 103-104 (1971).

ni formalidad alguna; la simple entrega representa su transmisión”.¹⁸

El tenedor o portador de un instrumento negociable posee legitimación activa para entablar una acción de cobro de dinero con relación al mismo. Según la Ley de Transacciones Comerciales, un tenedor o portador de un instrumento es un “tenedor de buena fe” si:

(1) cuando fue emitido o negociado al tenedor, el instrumento no tenía evidencia aparente de falsificación o alteración ni era de tal forma irregular o incompleto como para que debiera cuestionarse su autenticidad; y (2) el tenedor tomó el instrumento: (i) por valor, (ii) de buena fe, (iii) sin tener aviso de que el instrumento estuviese en mora o hubiese sido desatendido o de que existiese un incumplimiento no subsanado respecto al pago de otro instrumento emitido como parte de la misma serie, (iv) sin tener aviso de que el instrumento contiene una firma no autorizada o ha sido alterado, (v) sin tener aviso de la existencia de una reclamación contra el instrumento de las descritas en la sec. 606 de este título, y (vi) sin tener aviso de que una parte tenga una defensa o reclamación de resarcimiento de las descritas en la sec. 605(a) de este título.¹⁹

La Ley de Transacciones Comerciales también regula las defensas que un obligado puede interponer al tenedor de un instrumento que lo presenta a su cobro. Expresamente provee que el derecho a exigir el cumplimiento de la obligación de pago contraída por una parte en un instrumento negociable, presentado al cobro por un tenedor de buena fe, está sujeto únicamente a las defensas de: “(i) la minoría de edad del deudor en la medida que sea una defensa contra un contrato simple, (ii) coacción, falta de capacidad legal o ilegalidad de la transacción que, bajo otra ley, anula la obligación del deudor, (iii) fraude que indujo al deudor a firmar el instrumento sin tener conocimiento ni oportunidad razonable de saber el carácter o los términos esenciales del

¹⁸ *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981).

¹⁹ 19 LPRA sec. 602(a).

instrumento, o (iv) la liberación del deudor en un procedimiento de insolvencia”.²⁰

C.

El propósito del Equal Credit Opportunity Act (ECOA), es evitar que las entidades financieras se nieguen a conceder líneas de crédito por razones de género, estado civil, raza, color, religión, origen nacional, edad, entre otros.²¹ En cuanto al estado civil, esta legislación y su reglamento, Reglamento B,²² establecen que una institución financiera no puede requerir la firma del cónyuge a un solicitante que cualifique individualmente para un préstamo.²³

No obstante, dispone que, como excepción a esta prohibición, se puede solicitar la firma del cónyuge si: se ofrece en garantía una propiedad conjunta; si el solicitante vive en una jurisdicción donde imperan las normas sobre bienes gananciales o si se ofrece en garantía una propiedad sita en una jurisdicción donde imperan las normas sobre bienes gananciales.²⁴

Finalmente, el ECOA dispone que cualquier causa de acción que se ampare bajo el mencionado estatuto federal debe ser presentada dentro del término de 5 años a partir de la fecha en que ocurrió la alegada violación al estatuto.²⁵ Además, la corriente doctrinal en las cortes federales consiste en que no toda violación a las disposiciones al referido estatuto se puede utilizar para invalidar una obligación como remedio.²⁶ Tampoco la violación al ECOA impide al acreedor exigir el cumplimiento de las obligaciones del deudor.²⁷

²⁰ Íd., sec. 605(a)(1).

²¹ 15 USC sec. 1691.

²² 12 CFR secs. 201 *et seq.*

²³ Íd., sec. 202.5(c).

²⁴ Íd., sec. 202.7(d)(4).

²⁵ 15 USC sec. 169 le-f, según enmendada.

²⁶ *Citybank, N.A. v. Silverman*, 2011 N.Y. Slip Op 04810 (App. Div., 1st 2011).

²⁷ Íd.

III.

A.

Los Apelantes señalan como primer error, que el Tribunal de Primera Instancia se equivocó al determinar que no tenía jurisdicción para atender su *Reconvención*. Destacan que, una vez denegado el *Proof of Claim* presentado ante el FDIC, tenían la opción de llevar a cabo un próximo paso a nivel administrativo o continuar con el caso judicial existente contra Doral antes de su cierre por insolvencia. No tienen razón.

Si bien la reclamación administrativa de los Apelantes ante el FDIC cumplió con el procedimiento correspondiente, era necesario que llevaran a cabo algún tipo de acto afirmativo dentro del caso judicial previo a que transcurrieran 60 días desde la notificación de desestimación por el FDIC de su reclamación. No hacerlo privaría de jurisdicción al tribunal.

En el presente caso los Apelantes recibieron la notificación del FDIC el 27 de octubre de 2017.²⁸ No se desprende del expediente que hayan llevado a cabo algún acto afirmativo dentro de los 60 días próximos a la fecha en que recibieron la notificación. La única moción sometida por éstos luego de la notificación fue el 29 de diciembre de 2015. Dicha fecha trasciende el periodo prescriptivo de los 60 días, por lo que el foro primario estaba imposibilitado de atender la controversia. El error alegado no se cometió.

B.

En su segundo señalamiento de error, BAP y los esposos Fernández Quintana sostienen que el Foro recurrido erró al determinar que Bautista Cayman es tenedor de buena fe de los pagarés objeto de la acción de cobro de dinero de referencia.

²⁸ Del Apéndice no se puede apreciar la fecha exacta en la que la carta fue depositada en el correo. Sin embargo, presumimos que la anotación escrita en los sobres representa la fecha de recibo, es decir, el 27 de octubre de 2015. Véase, Apéndice de los Apelantes págs. 2598-2609.

Fundamentan su alegación en el hecho de que Bautista Cayman alegadamente conocía del pleito entablado y de la *Reconvención* presentada por BAP y los esposos Fernández Quintana previo a adquirir los pagarés. Ante tal alegación, el Tribunal de Primera Instancia destacó que la FDIC fue designada como síndico de Doral y que los activos de dicha institución financiera --entre los cuales se encontraba el préstamo objeto del presente litigio--, fueron vendidos. El Foro *a quo* añadió que, mediante el *Assignment and Assumption of Interest and Obligations* (Acuerdo de Cesión), y el *Loan Sale Agreement* (LSA), se dispuso que Bautista Finance, o hasta dos entidades designadas por esta, serían quienes asumirían las obligaciones de Doral. Enfatizó también, que, del *Acuerdo de Cesión* y del *Bill of Sale* otorgados el 27 de marzo de 2015, surge que las entidades designadas para adquirir los activos pertenecientes a Doral serían Bautista REO y Bautista Cayman Asset Company. Por tanto, concluyó que Bautista Cayman, como entidad designada por Bautista Finance a tenor con el LSA, fue quien adquirió de la FDIC los derechos y obligaciones relacionados al crédito del presente litigio, convirtiéndose así en sucesor de Doral y, por consiguiente, es el tenedor por valor recibido del pagaré en controversia.

En fin, el Tribunal de Primera Instancia entendió que no podía establecer, tal como alegaron BAP y los esposos Fernández Quintana, que Bautista Cayman conocía del pleito al momento de adquirir el préstamo y que ello les convertía en tenedores de mala fe. Al contrario, el Foro *a quo* sostuvo que Bautista Cayman advino tenedor de buena fe del préstamo mediante procesos ordinarios de negocios. Por tanto, dispuso que no procedía la reclamación de BAP y los esposos Fernández Quintana en torno a que Bautista Cayman no era tenedor de buena fe. Coincidimos con la apreciación del Foro primario.

C.

Finalmente, BAP y los esposos Fernández Quintana aducen que el Tribunal de Primera Instancia erró al determinar que la causa de acción bajo ECOA está prescrita. No les asiste la razón.

En su análisis, el Foro primario determinó que las alegaciones de BAP y los esposos Fernández Quintana, respecto a su alegada causa de acción bajo ECOA, eran insuficientes para la concesión de un remedio, toda vez que no alegaron con suficiencia los elementos de la causa de acción, ni la misma cumple con los requisitos que exige la ECOA respecto al discrimen por estado civil. En adición, el Foro *a quo* determinó que la causa de acción bajo ECOA estaba prescrita, debido a que el préstamo original fue firmado en noviembre de 2007, mientras que BAP y los esposos Fernández Quintana invocaron su causa de acción bajo ECOA en febrero de 2013; es decir, fuera del término prescriptivo de cinco (5) años establecido en la ley.

Como vimos, la ECOA provee para una acción en daños, la cual debe ser presentada dentro del término de 5 años desde el momento en que ocurre la alegada violación al referido estatuto. En vista de ello, encontramos que, aun si BAP y los esposos Fernández Quintana cuentan con evidencia que sustente sus reclamos bajo dicha ley, su causa de acción bajo el estatuto está prescrita.

IV.

Basándonos en los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

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