

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

VICTOR DAVID
RODRÍGUEZ RIVERA

Parte recurrente

v.

ORIENTAL BANK

Parte recurrida

TA2026RA00342

REVISIÓN
ADMINISTRATIVA

Procedente de la
Oficina del
Comisionado de
Instituciones
Financieras

Querella Núm.:
Q-2026-0014

Sobre:
Recurso de Revisión
Judicial

Panel integrado por su presidente, el juez Sánchez Ramos, el juez Pérez Ocasio y la juez Trigo Ferraiuoli

Pérez Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de agosto de 2026.

Comparece ante nos por *derecho propio* Victor Rodríguez Rivera, en adelante, Rodríguez Rivera o recurrente, solicitando que revisemos la “*Resolución*” emitida por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, en adelante, OCIF, el 6 de mayo de 2026. En la misma, la agencia recurrida desestimó la querella incoada por el recurrente contra Oriental Bank, en adelante, Oriental o recurrido.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, *desestimamos* el presente recurso.

I.

Surge que, el 27 de mayo de 2011, Scotiabank le otorgó un préstamo hipotecario a Rodríguez Rivera. Sin embargo, luego de una fusión de la institución financiera aludida, la hipoteca fue cedida a Oriental en el mes de noviembre del mismo año.¹

¹ Apéndice del recurso, Anejo 2, págs. 40-41.

Posteriormente, la parte recurrida incoó una demanda de ejecución de hipoteca contra Rodríguez Rivera. El 14 de noviembre de 2024, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, dictó sentencia sumaria, ordenando la ejecución solicitada.² Con el fin de impedir la venta de la propiedad hipotecada en pública subasta, el recurrente efectuó un pago de reinstalación el 12 de junio de 2025, por la cantidad de \$96,395.83.

Sin embargo, el 23 de diciembre de 2025, Rodríguez Rivera instó ante Oriental un requerimiento formal. Adujo el recurrente que la parte recurrida, en transcurso de la reclamación judicial, no demostró su derecho a exigir el cumplimiento del pagaré hipotecario, ni la que existiera una contraprestación entre estos válida. Así, solicitó evidencia del derecho real de Oriental de cobrar y ejecutar la hipoteca en cuestión.³

El 26 de enero de 2026, Oriental suscribió una misiva dirigida a Rodríguez Rivera, en la que indicó que la “*Sentencia*” emitida por el foro judicial contenía expresiones sobre la legitimidad de Oriental para reclamar y ejecutar la hipoteca. Añadió que parte de la documentación solicitada fue provista durante dicho litigio, y discutida durante el mismo. Por estos fundamentos, la parte recurrida denegó la solicitud de Rodríguez Rivera.⁴

A consecución, el recurrente presentó una querella administrativa ante la OCIF el 9 de febrero de 2026, contra Oriental. En la misma, adujo alegados incumplimientos regulatorios de la recurrida que ameritaban la investigación administrativa de la agencia.⁵ El 26 de febrero de 2026, la OCIF notificó la querella a Oriental, y le concedió veinte (20) días a esta para contestar la misma.⁶ Por su parte, la recurrida contestó la querella el 17 de

² Apéndice del recurso, Anejo 3, pág. 3. (BY2022CV00498).

³ *Íd.*, Anejo 3, pág. 1.

⁴ *Íd.*, Anejo 3, pág. 10.

⁵ *Íd.*, Anejo 3, pág. 12.

⁶ *Íd.*, Anejo 3, pág. 17.

marzo de 2026. El 31 de marzo de 2026, la OCIF emitió una “*Orden de Producción de Documentos*” a Oriental. El 15 de abril de 2026, la recurrida proporcionó los documentos solicitados.⁷

Así las cosas, el 6 de mayo de 2026, OCIF desestimó la querella contra Oriental, entendiendo que la misma era inmeritoria. Concluyó que la parte recurrida no había violado las leyes y reglamentos bajo la jurisdicción de OCIF, y que demostró haber cumplido con su responsabilidad de divulgar la información relacionada al préstamo hipotecario del recurrente.⁸

Inconforme aun, Rodríguez Rivera presentó una petición de reconsideración ante la OCIF el 20 de mayo de 2026.⁹ El 2 de junio de 2026, la agencia recurrida emitió una “*Resolución sobre Reconsideración*”, declarando “*No Ha Lugar*” la solicitud del recurrente.¹⁰

El 24 de junio de 2026, el recurrente presentó ante nos el “*Recurso de Revisión Judicial*” que ahora nos ocupa, haciendo los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: Erró la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras al concluir que Oriental Bank cumplió con las disposiciones aplicables bajo RESPA y su Reglamento X mediante la mera emisión de una respuesta documental, sin evaluar si dicha respuesta satisfacía el estándar sustantivo de completitud, verificabilidad y exactitud requerido por dichas disposiciones.

SEGUNDO ERROR: Erró la Oficina al sostener posteriormente, en su Resolución sobre Reconsideración, que carece de autoridad para interpretar el alcance de la Sección 1024.36 del Reglamento X de RESPA y que dicha facultad corresponde exclusivamente al CFPB, mientras simultáneamente mantiene una determinación previa concluyendo que Oriental Bank cumplió con RESPA. Tal postura resulta internamente inconsistente, arbitraria y contraria a derecho.

⁷ Apéndice del recurso, Anejo 3, pág. 35.

⁸ *Íd.*, Anejo 2, pág. 49.

⁹ *Íd.*, Anejo 3, pág. 52.

¹⁰ *Íd.*, Anejo 3, pág. 67.

TERCER ERROR: Erró la Oficina al omitir el ejercicio de sus facultades supervisoras independientes bajo la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, la Ley Núm. 247 de 30 de diciembre de 2010 y el Reglamento Núm. 8017 de 3 de mayo de 2011, limitando indebidamente su análisis a un marco de divulgación al consumidor y absteniéndose de verificar la integridad de los registros contables que sustentan el crédito hipotecario objeto de controversia.

CUARTO ERROR: Erró la Oficina al no adjudicar ni evaluar las inconsistencias contables materiales que obraban en el expediente administrativo, incluyendo la admisión expresa de Oriental Bank de errores en la aplicación de pagos, y al no determinar si las correcciones y ajustes posteriormente implementados por la institución financiera fueron suficientes para validar la exactitud e integridad de los registros utilizados para sustentar la deuda reclamada.

QUINTO ERROR: Erró la Oficina al no evaluar la titularidad económica actual del crédito hipotecario número 210357, la cadena de transferencias desde su origen en 2011, y la base contractual y regulatoria que autoriza a Oriental Bank a administrar, cobrar y ejecutar el instrumento en su condición actual, incluyendo las obligaciones adicionales que impone el carácter FHA del préstamo.

SEXTO ERROR: Erró la Oficina al emitir una determinación final sin realizar determinaciones de hecho específicas sobre controversias materiales planteadas por el Peticionario, privando así a la determinación administrativa del análisis necesario para satisfacer el estándar de evidencia sustancial requerido por la LPAU.

SEPTIMO ERROR: La determinación recurrida resulta arbitraria, caprichosa y contraria al expediente administrativo al reconocer la existencia de obligaciones informativas posteriores a la reinstalación del préstamo y, simultáneamente, decretar cumplimiento pleno y desestimar la querella sin verificar si tales obligaciones fueron efectivamente cumplidas.

El 25 de junio de 2026, emitimos una “Resolución” concediéndole a la parte recurrida hasta el 15 de julio de 2026 para presentar su posición respecto al recurso. Llegado el día señalado, Oriental presentó su “Alegato en Oposición”. Perfeccionado el recurso de autos, procedemos a resolver.

II.

A. Recurso Judicial de Decisiones Administrativas

En nuestro ordenamiento jurídico se le reconoce a todo ciudadano el derecho estatutario a recurrir de las decisiones de un organismo inferior. *Isleta v. Inversiones Isleta Marina*, 203 DPR 585, 589 (2019). Tal derecho, sin embargo, está sujeto a limitaciones legales y reglamentarias, entre las que se encuentra su correcto perfeccionamiento. *Isleta v. Inversiones Isleta Marina*, *supra*.

Sabido es que, en nuestro estado de derecho actual, las decisiones, órdenes y resoluciones finales de los organismos administrativos están sujetas a la revisión del Tribunal de Apelaciones. Artículo 4006 (c) de la Ley de la Judicatura de Puerto Rico, Ley Núm. 201-2003, 4LPRA sec. 24; Ley Núm. 38-2017 Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, en adelante, LPAUG, 3 LPRA secs. 9671 y 9672; Regla 56 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*; *Vur-Jer v. Junta Reglamentadora*, 2026 TSPR 46, 218 DPR ____ (2026); *Simpson, Passalacqua v. Quiros, Betances*, 214 DPR 370, 377 (2024); *Miranda Corrada v. DDEC, et al.*, 211 DPR 738, 745 (2023); *OEG v. Martínez Giraud*, 210 DPR 79, 88 (2022); *AAA v. UIA*, 200 DPR 903, 910 (2018). El objetivo principal de la revisión judicial consiste en auscultar si la agencia administrativa actuó de conformidad a las facultades que fueron conferidas por Ley. *Ruiz Matos v. Dept. Corrección*, 213 DPR 291, 296 (2023); *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, 211 DPR 99, 113-114 (2023); *Pérez López v. Depto. Corrección*, 208 DPR 656, 672 (2022).

Los foros judiciales estamos llamados a concederle deferencia a las decisiones de las agencias administrativas por razón de la experiencia y el conocimiento especializado que estas poseen sobre los asuntos que se les han delegado. *Vázquez et al. v. DACo*, 2025 TSPR 56, 215 DPR ____ (2025); *Katiria's Café Inc. v. Mun. Aut. San*

Juan, 2025 TSPR 33, 215 DPR __ (2025); *Jusino Rodríguez v. Junta de Retiro*, 2024 TSPR 138, 215 DPR __ (2024); *Otero Rivera v. USAA Fed. Savs. Bank*, 214 DPR 473, 484 (2024); *Voilí Voilá Corp. v. Mun. Guaynabo*, 213 DPR 743, 754 (2024); *Hernández Feliciano v. Municipio de Quebradillas*, supra, pág. 114; *OEG v. Martínez Giraud*, supra, págs. 88-89; *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, 201 DPR 26, 35 (2018). Cónsono con lo anterior, los dictámenes administrativos están revestidos de una presunción de legalidad y corrección, la cual subsiste, mientras que la parte que los impugna no produzca suficiente evidencia para derrotarla. *Katiria's Café Inc. v. Mun. Aut. San Juan*, supra; *Transp. Sonell v. Jta. Subastas ACT*, 214 DPR 633, 648 (2024); *Otero Rivera v. USAA Fed. Savs Bank*, supra; *Voilí Voilá Corp. v. Mun. Guaynabo*, supra; *Hernández Feliciano v. Mun. Quebradillas*, supra, pág. 114; *OEG v. Martínez Giraud*, supra, pág. 89; *Rolón Martínez v. Supte. Policía*, supra, pág. 35.

Sin embargo, nuestro más Alto Foro recientemente dispuso, acogiendo así la normativa que impera en el Foro Federal, que la deferencia administrativa debida *no se extiende a las determinaciones de derecho*. *Vázquez, et als. vs. DACo*, supra. Es decir, la deferencia de los foros judiciales a las agencias administrativas continua vigente para las determinaciones de hecho que estas realicen. Sin embargo, conforme al cumplimiento de las facultades revisoras sobre el derecho, estamos instruidos por nuestro Tribunal Supremo a revisar, sin los amarres de la deferencia, las determinaciones de derecho de las agencias administrativas. *Id.* Por su parte, la LPAUG, supra, sec. 9675 dispone que “[l]as determinaciones de derecho pueden ser revisables en todos sus aspectos por el tribunal”.

III.

El recurrente en el caso de marras solicita nuestra intervención en la determinación de la OCIF que desestimó y

archivó su querella contra Oriental. En su recurso, Rodríguez Rivera planteó varios errores que, en esencia, arguyen que Oriental no ha demostrado ser su acreedor hipotecario y OCIF no fiscalizó debidamente a la parte recurrida.

Este Tribunal evaluó el tracto y litigio del caso BY2022CV00498, mediante el cual se ejecutó la hipoteca de la parte recurrente. Además, hemos evaluado cautelosamente el trámite de la OCIF respecto a la querella objeto de controversia. Lo cierto es que, durante el proceso de ejecución ante el foro judicial, Oriental demostró su legitimidad para solicitar la misma. Esto surge, incluso, de la “*Sentencia*” final. Como parte de sus determinaciones de hecho, el foro a quo estipuló lo siguiente:

21. El 31 de diciembre de 2019, Scotiabank se fusionó con Oriental Bank (“Oriental”), resultando Oriental en la entidad subsistente luego de la fusión.

22. A raíz de dicha fusión, Oriental se convirtió en la parte demandante en el caso de epígrafe y en tenedora del pagaré objeto de la presente reclamación.

Más aun, Rodríguez Rivera apeló infructuosamente dicha sentencia ante este Foro y el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Quedando, así, final y firme la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

Si bien el recurrente sostiene que su querella ante la OCIF no busca relitigar el resultado del proceso judicial, sus imputaciones solo versan sobre el asunto de la titularidad de Oriental en el litigio de ejecución de hipoteca. OCIF realizó su investigación, como agencia reguladora, y concluyó que esto quedó evidenciado en el proceso judicial. Por esta razón, desestimó la querella del recurrente.

Evaluado lo anterior, justipreciamos la agencia recurrida no se equivocó al concluir que la querella de Rodríguez Rivera carecía de mérito y no exponía una reclamación que justificara la concesión

de un remedio. Las determinaciones de OCIF sobre el asunto fueron recogidas y evidenciadas satisfactoriamente. Por ello, entendemos que el presente recurso es un mecanismo para mantener a Oriental litigando el asunto de titularidad, el cual se encuentra resuelto, final y firme y atendido en ambos foros – el judicial y el administrativo.

IV.

Por los fundamentos expuestos, desestimamos el presente recurso por frivolidad, de conformidad con la Regla 83(4) de nuestro Reglamento, *supra*.

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

El Juez Sánchez Ramos está conforme con la determinación de desestimar el recurso. Ello porque nuestra jurisdicción para atender un recurso de revisión judicial se limita, como norma general, a la revisión de una “orden o resolución final de una agencia”, producto de un proceso cuasi-judicial ante una agencia administrativa en el cual se afectan los derechos u obligaciones de un particular (el denominado “procedimiento adjudicativo formal”). Véase 3 LPRA secs. 9641-42 y 9672; 4 LPRA sec. 24y; *Bird Const. Corp. v. A.E.E.*, 152 DPR 928, 935-936 (2000); *J. Exam. Tec. Méd. v. Elías, et al.*, 144 DPR 483 (1997).

La jurisdicción es la autoridad que tiene el tribunal para atender en los méritos una controversia. *Maldonado v. Junta de Planificación*, 171 DPR 46, 55 (2007). La jurisdicción no se presume y los tribunales no tienen discreción para asumirla donde no la hay. *Íd.* Los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). Los asuntos jurisdiccionales son privilegiados y deben resolverse con preferencia a cualquier otro asunto planteado. *Carattini v. Collazo Systems Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003).

En este caso, el recurrente impugna una determinación ejecutiva que no está sujeta a revisión judicial. La determinación de la agencia, por las razones que sean, de no ejercer su autoridad ejecutiva sobre la parte recurrida no constituye una decisión revisable porque la misma no afecta los derechos y obligaciones del recurrente. Esta determinación no es producto de un procedimiento adjudicativo cuyo resultado final es revisable ante este Tribunal. Tampoco estamos ante alguna de las situaciones especiales en las cuales la ley nos otorga jurisdicción para revisar otros tipos de determinaciones administrativas (por ejemplo, el resultado de una subasta, o la denegación o concesión de un permiso).

Contrario a la premisa inarticulada del recurrente, no toda actuación administrativa es revisable, mucho menos directamente por este Tribunal. Las actuaciones puramente ejecutivas, relacionadas con velar por el cumplimiento de la ley o alguna reglamentación, usualmente no son revisables. De la misma forma que no es revisable una determinación del Poder Ejecutivo, en cuanto a no someter una denuncia penal a raíz de una querrela ciudadana, tampoco es revisable una determinación como la de referencia, mediante la cual la agencia recurrida declinó ejercer su autoridad ejecutiva ante una queja particular.

En este tipo de circunstancia, no está en juego un interés propietario o libertario por parte del recurrente. Adviértase que la jurisdicción que tenemos, para revisar decisiones administrativas, está supeditada a, y presupone, que esté involucrado algún interés propietario o libertario de un particular.¹¹ Es decir, los tribunales

¹¹ Véanse, por ejemplo, *Báez Díaz v. ELA*, 179 DPR 605 (2010); *Rivera Sierra v. Superintendente Anexo 500 Guayama*, 179 DPR 98 (2010); *Álamo Romero v. Administración de Corrección*, 175 DPR 314 (2007); *R & B v. E.L.A.*, 170 DPR 606 (2007); *Olivo Román v. Secretario de Hacienda*, 164 DPR 165 (2005); *Almonte y Leduc v. Brito*, 156 DPR 475 (2002); *Marrero Caratini v. Rodríguez*, 138 DPR 215 (1995); *Baerga v. Fondo del Seguro del Estado*, 132 DPR 524 (1993); *Pension Benefit Guaranty v. LTV*, 496 US 633 (1990); *Citizens to Preserve Overton Park v. Volpe*, 401 US 402 (1971). Véase además, Demetrio Fernandez Quiñonez, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3ra Edición, 2013, p. 171-282.

no tenemos autoridad para expresarnos sobre asuntos cuya “resolución” no incidiría sobre un interés concreto ni podría remediar algún daño claro y palpable. Véanse, por ejemplo, *Com. de la Mujer v. Srio. De Justicia*, 109 DPR 715, 725 (1980); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 552, 584 (1958); *RBR Const., S.E. v. A.C.*, 149 DPR 836, 846 (1999); *Fulana de Tal v. Demandado A*, 138 DPR 610, 626 esc. 6 (1995); *Moreno v. Pres. U.P.R. II*, 178 DPR 969, 974 (2010); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 942 (2011); *Hernández Torres v. Hernández Colón*, 131 DPR 593, 598 (1992); *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 563 (1989); *Col. de Peritos Electricistas v. A.E.E.*, 150 DPR 327 (2000).

En este caso, de lo planteado por el recurrente, surge claramente que no estamos ante un asunto justiciable sobre el cual podamos ejercer jurisdicción. No se solicita un dictamen que, de algún modo, incidiría sobre un interés propietario o libertario del recurrente, o que podría remediar algún daño claro o palpable.

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