Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
Panel IV

U.S. BANK NATIONAL ASSOCIATION AS TRUSTEE FOR CSMC 2006-9 Demandante-Apelado v. ÁNGEL ROMÁN ZENO; TERESA ACEVEDO LÓPEZ Y LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Demandados-Apelantes	KLAN201600326	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm.: K CD2013-2501 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y la Jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de mayo de 2016.

Los apelantes, Ángel Román Zeno y su esposa, Teresa Acevedo López y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (en adelante, los apelantes) nos presentan un recurso de apelación en el que solicitan que revoquemos la sentencia sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), que declaró Ha Lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria incoada por *U.S. Bank National Association as Trustee for CSMC 2006-9* (en adelante, la parte apelada o US Bank).

I.

Los hechos que dan lugar a la presente controversia se originaron el 27 de octubre de 2005, cuando los apelantes suscribieron un Pagaré por la cantidad de $653,350.00, con

intereses a razón de 6% anual, a favor de Banco Popular Mortgage, Inc. (BPPR) o a su orden. El préstamo fue garantizado hipotecariamente en esa misma fecha, para lo cual otorgaron la Escritura Núm. 669 sobre Primera Hipoteca, ante el notario Ricardo J. Ramos González, en relación al siguiente bien inmueble:

> URBANA: Solar radicado en la Urbanización Paseo Mayor II, radicada en el Barrio Cupey Alto del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida de setecientos cincuenta y cinco metros, noventa y un decímetros cuadrados. En linderos: NORTE, Con uso público en una distancia de 37.560 metros: SUR, con la calle #10 en una distancia de 30.216 metros y un medio arco de 2.75 metros; ESTE, con la calle #1 en una distancia de 17.50 metros y un medio arco de 2.75 metros; OESTE, Con el solar #39 en una distancia de 22.805 metros. Enclava una casa de vivienda para una familia de bloques y hormigón reforzado.

La propiedad consta inscrita al folio 260, del Tomo 472 del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Cuarta.

El préstamo hipotecario requería pagos mensuales por la suma de $3,917.16. En abril de 2013 los apelantes le comunicaron a BPPR, que tenían una situación económica que les impedía cumplir con los pagos mensuales del préstamo hipotecario, por lo que solicitaron la reestructuración de dicho préstamo o un ajuste de pagos temporero. BPPR les informó que el préstamo había sido vendido a otro Banco, fuera de Puerto Rico, a nombre de Wells Fargo Bank, que no podían hacer la reestructuración y que, de no ser pagadas las mensualidades vencidas, procedería con una demanda en solicitud de ejecución de hipoteca.

Así las cosas, el 8 de octubre de 2013, US Bank, instó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, en la que alegó que los apelantes adeudaban la suma de $580,665.20, por concepto de principal, intereses sobre dicha suma al 6% anual desde el 1 de abril de 2013 hasta su completo

pago, más $124.58 mensuales para el pago de seguros contra riesgos, más $151.27 mensuales para el pago de contribuciones territoriales, más $195.85 mensuales por concepto de recargos por demora adeudados desde el 1 de mayo de 2013 hasta su total pago, y hasta la cantidad de $65,335.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogados, más la suma de $783.44 por recargos acumulados.

Los apelantes contestaron la demanda y solicitaron al foro primario que ordenara a las partes someterse a la mediación compulsoria que provee la Ley Núm. 184-2012. Luego de culminado el descubrimiento de prueba, el 12 de junio de 2014, los apelantes solicitaron nuevamente que se emitiera una orden para mediación compulsoria. El 18 de junio de 2014 el TPI dictó una *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas*. El Centro de Mediación de Conflictos (CMC), a través de la Mediadora, Elda Albino Rivera, presentó una *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca* en la que indicó que las partes comparecieron al CMC y se reunieron en mediación el 1 de agosto de 2014, el 18 de septiembre de 2014, el 12 de noviembre de 2014 y el 12 de diciembre de 2014. Señaló que durante la última reunión de mediación surgió información por la cual la mediadora determinó que el caso no era adecuado para mediación en ese momento, ya que habían aspectos procesales jurídicos o trámites legales que escapaban a sus facultades como Mediadora.

El TPI celebró una vista sobre el estado de los procedimientos el 11 de marzo de 2015 y concedió treinta días a los apelantes para que sometieran los documentos requeridos en el Departamento de Mitigación de Pérdidas (Loss Mitigation) del BPPR e informaran, mediante moción conjunta, el status del caso. El 18 de mayo de 2015, los apelantes presentaron una moción en la que informaron

que acudieron al BPPR, según ordenado, y que el Banco les indicó que debido a la situación registral actual, que incluye un embargo anotado en el Registro de la Propiedad, no era posible una modificación o entrega sin un acuerdo de subordinación de dicho embargo por el Departamento de Hacienda. De otro lado, la parte apelada informó al foro primario, mediante moción, que se les requirió a los apelantes que sometieran una documentación para un nuevo análisis por la División de Mitigación de Daños del BPPR, y que, al primero de julio de 2015 no los habían sometido, según informó la Sra. Grace Fernández, de la Sección de Mitigación de Daños. Además, informó la parte apelada que los apelantes no habían resuelto la situación con los gravámenes posteriores.

Los apelantes sometieron nueva moción en cumplimiento de orden en la que informaron que no pudieron presentar una propuesta sobre acuerdo de pago y que sus documentos fueron rechazados. Indicaron que se les informó que toda vez que la propiedad tenía registrado un embargo preventivo en el Registro de la Propiedad, a favor del Departamento de Hacienda, requerían que dicha agencia certificara la aceptación de una postergación en el rango registral a favor del US Bank. Señalaron que, en vista de lo anterior, las negociaciones quedaron paralizadas.

Así las cosas, la parte apelada solicitó que se dictara sentencia sumaria. El TPI le ordenó cumplir con la Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil y que presentara la escritura de hipoteca y certificación registral o estudio de título juramentado. Posteriormente, el foro primario le solicitó a dicha parte que presentara una declaración jurada acreditativa de la deuda y el Pagaré endosado. Los apelantes se opusieron a la moción de sentencia sumaria y mociones en cumplimiento de orden presentadas por la parte apelada. El foro de primera instancia dio por sometida la solicitud de sentencia sumaria y dictó la Sentencia

aquí apelada, el 21 de diciembre de 2015. Al no estar de acuerdo con el dictamen del TPI, los apelantes solicitaron reconsideración de la sentencia, a la que se opuso la parte apelada. La reconsideración fue declarada No Ha Lugar por el TPI.

Inconformes, los apelantes acuden ante nos mediante la apelación de título en la que señalan que:

> Erró el Tribunal de Instancia al dictar sentencia sumaria a favor de la parte demandante sin que se haya cumplido con la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, sobre Mediación Compulsoria y Preservación del hogar en Procesos de Ejecución de Hipotecas.
>
> Erró el Tribunal de Instancia al acreditar a la demandante como tenedora de un Pagaré a nombre de un tercero sin su debido endoso; fecha de endoso; o prueba sobre la causa para un endoso en un instrumento negociable.

La parte apelada presentó su Réplica el 29 de marzo de 2016. Con el beneficio de los escritos de las partes, habiendo examinado los mismos y analizado el Derecho aplicable, procedemos a resolver el recurso ante nos.

II.

A. El contrato de préstamo y su fuente de obligación

El Código Civil dispone que "[e]l que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad." Artículo 1644 del Código Civil, 31 LPRA § 4571. Constituye el préstamo con interés un contrato real, unilateral y oneroso, "pues una vez otorgado y consumado, el contrato solo genera obligación de una de las partes: el prestatario queda obligado a devolver lo recibido, con o sin intereses, según se haya convenido."[1] Ahora bien, de mediar el pago de intereses, también es el préstamo un contrato oneroso, cuya causa se concreta en esa obligación adicional que se añade al principal adeudado. Incumplida la

[1] José R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, Ed. Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, San Juan, 1990., Tomo IV, Vol. II, pág. 452.

obligación íntegra e indivisible de pagar el principal y los intereses pactados, puede el acreedor exigir el pago de lo adeudado o, incluso, acelerar el vencimiento de toda la obligación, si así fue pactado.

B. La hipoteca inmobiliaria y su garantía

De otra parte, la hipoteca inmobiliaria ha sido descrita 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. De modo que, la hipoteca permite el cobro de una obligación dineraria, en determinadas circunstancias, mediante la realización del valor del inmueble hipotecado e independientemente de quien sea su titular.[2] A tono con lo anterior, la hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su función aseguradora de una deuda en dinero. El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la "realización del valor" del inmueble hipotecado. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994).

El Código Civil establece varios requisitos para la validez de una hipoteca: que esta se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que la ofrece en garantía y que esa

---

[2] L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, a las págs. 485-486.

persona tenga la libre disposición de sus bienes. 31 LPRA § 5001. Además, es imperativo que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad para que nazca a la vida jurídica y cumpla su objetivo inmediato de gravar determinado inmueble como garantía de pago de la obligación principal. 31 LPRA § 5042.

Por lo anterior, un 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[3], denominado acción real hipotecaria; (3) y el procedimiento ejecutivo ordinario utilizando el mecanismo dispuesto en la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *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).

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, *supra,* y por los artículos de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario. La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Es decir, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor, o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto en estos casos el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la

---

[3] El procedimiento sumario hipotecario quedó derogado mediante la Ley Núm. 210-2015, conocida como la Nueva Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. Id., pág. 880.

En resumen, el acreedor podrá exigir al deudor el pago de la deuda en su carácter personal o, en la alternativa, podrá llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca donde recobrará el pago de la deuda con lo adquirido de la venta de la garantía hipotecaria. Ambas acciones pueden verse mediante la vía judicial con el fin de conseguir una sentencia final y firme, y ejecutable en contra del deudor.

C. Cesión de crédito

El Artículo 1065 del Código Civil recoge como principio general del Derecho, la transmisibilidad de todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación. En dicho Artículo se establece que: "Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario". 31 LPRA sec. 3029. Se incluyen, pues, todos los derechos de crédito.

La cesión de crédito se encuentra regulada en los Artículos 1416 al 1426 de nuestro Código Civil, 31 LPRA secs. 3941-3951. Ésta ha sido descrita como "un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente, con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de 'crédito cedido'". *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 717 (1993). En *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371 (1986), nuestro más Alto Foro puntualizó que mediante la cesión de crédito:

> El cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a partir de la transmisión del crédito. Es una transmisión del crédito que hace el acreedor o cedente al cesionario por un acto inter vivos que cumple una función económica de mucha importancia y utilidad en la economía moderna. La figura viabiliza la circulación de los créditos en el comercio y es de particular utilidad en el sistema bancario moderno. (Cita omitida).

Para que la enajenación del crédito a través de una cesión tenga validez, tiene que existir un crédito transmisible fundado en un título válido y eficaz. *IBEC v. Banco Comercial*, supra, págs. 376-377. Para que surja una cesión de crédito por parte del acreedor, no es necesario el consentimiento del deudor. *IBEC v. Banco Comercial*, supra, pág. 379. No obstante, el Artículo 1417 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3942, libera al deudor "que antes de tener conocimiento de la cesión", satisface al acreedor original. Es así que la eficacia de la cesión de crédito o derecho no depende del consentimiento del deudor; basta con que la cesión le sea notificada. *IBEC v. Banco Comercial*, supra, pág. 379.

Ahora bien, luego de notificada la cesión al deudor, la deuda sólo puede extinguirse mediante el pago al cesionario. Ello debido a que en la cesión de crédito el cambio de acreedor no empeora la situación del deudor y no lo priva de las reclamaciones que tenía frente al cedente, a menos que haya consentido. *IBEC v. Banco Comercial*, supra, pág. 377.

D. Instrumentos negociables y endoso en blanco

La Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la *Ley de Transacciones Comerciales,* 19 LPRA sec. 401 *et seq.,* persigue "[s]implificar, clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales", "[p]ermitir la continua expansión de prácticas comerciales por medio de las costumbres, los usos y los acuerdos entre las partes" y "[u]niformar el derecho entre las diversas jurisdicciones. Esta Ley define el "instrumento negociable" como "una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo:

> (1) Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
> (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y

> (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener: (A) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (B) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (C) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor." 19 LPRA sec. § 504 (a)

En cuanto a los tipos de pagaré, esta legislación dispone que dichas promesas pueden ser pagaderas a la presentación, pagaderas en fecha específica o pagaderas al portador o a la orden. Id., secs. 508 y 509. El pagaré será al portador o a la orden si se especifica que la persona en posesión de la promesa tiene derecho al pago, o si no se designa una persona específica. 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". 19 LPRA sec. 451(5).

El pagaré al portador se transfiere por la mera entrega y, desde entonces, el tenedor o portador está activamente legitimado para reclamar su satisfacción. *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971); *E.M.L. Insurance Company v. Banco Popular*, 91 DPR 645, 651 (1965); *Vendrell v. Torres Aguiló*, 85 DPR 873, 876 (1962). Por ello, se ha dicho que "los 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 ni formalidad alguna, pues la simple entrega representa su transmisión". *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981).

En lo pertinente a la cesión del instrumento, la Sección 2-203(a) de la Ley Núm. 208, 19 LPRA sec. 553(a), establece que "un instrumento es cedido cuando el mismo es

entregado por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que recibe la entrega el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento". Además, dicha cesión le confiere al cesionario "cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe...". Sección 2-203(b) de la Ley Núm. 208, 19 LPRA sec. 553(b). En consecuencia, entre las personas que la ley bajo análisis reconoce con derecho a exigir el cumplimiento de instrumento, se reconoce al "tenedor del instrumento,...". Sección 2-301 de la Ley Núm. 208, 19 LPRA sec. 601.

Así, se ha reiterado que únicamente el tenedor de un instrumento negociable "está legitimado *ad causam* para demandar basándose en el mismo". *Papex International Brokers Ltd. v. Chase Manhattan Bank, N.A.*, 821 F.2d 883 (1987). Esto es así porque al portador le cobija la presunción legal de que el pagaré es válido y de que fue otorgado por causa justa y onerosa. A partir de este principio, no puede exigirse al portador que alegue y presente prueba para establecer que es dueño del Pagaré; tampoco de que es tenedor de buena fe ni cuál es la causa onerosa específica que permitió su adquisición. La sola posesión equivale al título y le da al portador legitimación para presentarlo al cobro, porque "advino a la vida del derecho como documento negociable con valor". *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 502 (1980); *Lozada Merced v. Registrador*, supra, a la pág. 104; *Navedo Torres v. Registrador*, 87 DPR 794, 798 (1963), y *Vendrell v. Torres Aguiló*, *supra*, pág. 876.

Como consecuencia de los principios esbozados, corresponde al deudor demandado probar el defecto que le impide al portador presentarlo para su cobro. En ausencia de prueba de que, en efecto, no hubo causa onerosa para recibir el pagaré negociable

garantizado con una hipoteca inmobiliaria, la presunción de validez que cobija las obligaciones principales constituidas en el pagaré, también aplica a las obligaciones subsidiarias, esto es, a las garantías. *Arroyo Pratts v. Tribunal Superior*, 98 DPR 149, 151 (1969); *Pereira v. Commercial Transport Co.*, 73 DPR 326, 330 (1952); *Caguas Co. v. Mombille*, 58 DPR 300, 307 (1941); *The Texas Co. v. Estrada, Y Alvarez, Int.*, 50 DPR 743, 749 (1936).

En el contexto de la legislación comercial, la buena fe significa "honestidad de hecho en la conducta o transacción [] correspondiente". 19 LPRA sec. 451(19). El 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 LPRA sec. 602(a).

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 instrumento, o (iv) la liberación del deudor en un procedimiento de insolvencia;[...]" 19 LPRA sec. 605(a)(1).

Es decir, el deudor "no está obligado a pagar el instrumento si la persona que está exigiendo el cumplimiento del instrumento no tiene los derechos de un tenedor de buena fe y el deudor prueba que el instrumento es uno perdido o robado". 19 LPRA sec. 605(c). Esto es así, porque el tenedor de buena fe recibe el instrumento exento de reclamaciones, salvo las que atañen al instrumento mismo. *Silva v. D.G.S.T. Two, Inc.*, 113 DPR 747, 749 (1983).

De otra parte, la Ley Núm. 208-1995 define en su Sección 2-109, 19 LPRA § 509, lo que es una promesa u orden pagadera al portador:

> (a). Una promesa u orden es pagadera al portador si la misma:
> (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 (cash) o de otra forma indica que no es pagadera a una persona identificada.

La misma sección indica en su inciso (b) que "[u]na promesa u orden que no es pagadera al portador es pagadera a la orden si la misma es pagadera: (A) a la orden de una persona identificada, o (B) a una persona identificada o a su orden. Una promesa u orden que es pagadera a la orden es pagadera a la persona identificada."

La Sección 2-205 de la Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA § 555, define lo que es "**un endoso en blanco**":

> (a) Si un endoso[4] es hecho por el tenedor de un instrumento, bien sea éste pagadero a una persona

---

[4] La Ley Núm. 208-1995 define endoso del siguiente modo:

§ 554. Endoso

(a). Endoso.— Significa una firma, que no sea la de un signatario como firmante, librador o aceptante, que por sí sola o acompañada de otras palabras se añade en un instrumento con el propósito de: (1) negociar el instrumento, (2) restringir el pago del instrumento, o (3) incurrir en la

> identificada o al portador, y el endoso identifica una persona a quien será pagadero el instrumento, este es un "endoso especial".
>
> Cuando esté especialmente endosado, un instrumento se convierte en pagadero a la persona identificada y puede ser negociado solamente con el endoso de dicha persona. Los principios establecidos en la Sección 2-110 se aplican a los endosos especiales.
>
> (b) **Si un endoso es hecho por el tenedor de un instrumento y no es un endoso especial, el mismo es "un endoso en blanco". Cuando está endosado en blanco, un instrumento se convierte en pagadero al portador y puede ser negociado mediante únicamente la cesión de su posesión, hasta que sea endosado especialmente.**
>
> (c) El tenedor puede convertir un endoso en blanco, que consiste de solamente una firma, en un endoso especial escribiendo, encima de la firma del endosante, palabras que identifiquen a la persona a quien el instrumento se hace pagadero.
> [...] (Énfasis nuestro).

Como hemos visto, la jurisprudencia de Puerto Rico ha tenido la oportunidad de atender los efectos de la transmisión de un Pagaré al portador y la facultad del portador a reclamar su pago al deudor u obligado. Desde *Vendrell v. Torres Aguiló*, supra, a las págs. 876-877, se reconoció la negociabilidad de un Pagaré al portador desde que ocurre su entrega por el tenedor original: "[t]écnicamente de acuerdo con las disposiciones del Art. 1768, el dueño del pagaré lo era el que lo expidió, pero su mera entrega para garantizar una deuda lo había puesto en circulación, y había surgido a la vida del derecho un documento negociable con valor. Si no fuera así no tendría valor alguno para el que lo recibía en garantía y serían inútiles las disposiciones de ley que autorizan la expedición de Pagarés al portador". Igual alcance fue reiterado en la jurisprudencia ya citada.

---

responsabilidad del endosante respecto al instrumento, pero independientemente de la intención del signatario, una firma y las palabras que la acompañen es un endoso a menos que las palabras que acompañan la firma, los términos del instrumento, el lugar donde está la firma u otras circunstancias no ambiguas indiquen que la firma fue puesta con un propósito distinto al de un endoso. Para el propósito de determinar si una firma está añadida en un instrumento, un papel adherido al instrumento se considera parte del instrumento.

Es doctrina reiterada que, "[e]n los casos de hipotecas otorgadas en garantía de pagarés al portador o transferibles por endoso, el gravamen hipotecario queda constituido desde que se otorga e inscribe la hipoteca y, desde ese momento existen: un deudor conocido; un acreedor o acreedores genéricos, no importa el nombre y sí solo el carácter de endosatarios o de tenedores; una obligación determinada y una garantía de la misma". *Sucesión Franceschi v. Registrador*, 39 DPR 736, 740 (1929); *Srio. de Hacienda v. Tribunal Superior*, 95 DPR 436, 441 (1967).

Como indicado, para hacer efectiva la garantía real, el portador o tenedor tiene derecho a ejecutarla por cualquiera de las vías procesales disponibles para ello. En el caso que nos ocupa se utilizó la acción de cobro y de ejecución por la vía ordinaria.

E. Mediación Compulsoria en Procesos de Ejecución de Hipoteca

La Ley Núm. 184-2012, conocida por *Ley de Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de Vivienda Principal*, establece en su exposición de motivos que "[l]a escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad." Ante esta realidad, resultó imprescindible que se promulgara una ley con el propósito de "crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria." Exposición de motivos Ley Núm. 184-2012.

La Ley Núm. 184-2012 implanta un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los

procesos de ejecución de hipoteca de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico que constituyan una vivienda principal. La referida ley, tiene como propósito viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal.

En particular, la Ley Núm. 184-2012 define la residencia o vivienda principal como "[a]quella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal." 32 LPRA sec. 2881 (e). Por otra parte, la "mediación compulsoria" se define de la siguiente manera:

> (b) Mediación compulsoria. –En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. 32 LPRA sec. 2881 (b).

A esos efectos, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, dispone que una vez transcurran 60 días desde que el deudor hipotecario presente su alegación responsiva y antes de celebrarse la conferencia con antelación al juicio, será deber del foro primario referir el caso a un proceso de mediación compulsoria. Conforme

al antes citado Artículo, el proceso de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en todo caso presentado ante los tribunales del país que conlleven la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. El mecanismo establecido, por tanto, aplica únicamente en aquellos casos en que la propiedad a ser ejecutada por el acreedor sea la vivienda principal. Por el contrario, el proceso de mediación compulsoria no procederá cuando el deudor hipotecario esté en rebeldía, sea sancionado, o cuando por alguna razón el foro primario haya determinado suprimir o eliminar las alegaciones de éste.

La Oficina de Administración de Tribunales emitió el 11 de junio de 2013, la Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013, para pautar las disposiciones que regirán el manejo de estos asuntos en la Rama Judicial y sirven al propósito de facilitar la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas. La misiva enfatiza en el acápite (10) que "**[e]l carácter compulsorio de la celebración de una sesión inicial de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso**". También hace referencia al carácter jurisdiccional de la celebración de la reunión de mediación compulsoria en la que el acreedor notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique, de manera que pueda evitar la ejecución de hipoteca de su residencia principal. Acápites 6-8.

F. Sentencia sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, 193 DPR ___ (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*

Montalvo, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. V. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. La sentencia sumaria es un valioso instrumento procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation,* 2015 TSPR 159, 194 DPR ____ (2015); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128.

Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra. Es decir, únicamente procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales, por lo que lo único que queda, por parte del poder judicial, es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E,* 2014 TSPR 133, 192 DPR ___ (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010). Sobre el particular, precisa señalar que, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Abrams Rivera v. E.L.A.,* 178 DPR 914 (2010). La calidad del "hecho material" debe ser suficiente como para que sea necesario que un

juez o jueza la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. Es decir, luego de aquilatar prueba testifical y de dirimir cuestiones de credibilidad.

Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, supra, pág. 432.

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, supra, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

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

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

Es norma firmemente establecida que toda duda sobre la existencia de una controversia de hechos *bona fide* debe ser resuelta contra la parte que solicita la sentencia sumaria. *SLG*

Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra; *Córdova Dexter v. Sucesión Ferraiuoli*, 182 DPR 541 (2011). Por lo tanto, al determinar si existen controversias de hechos que impiden dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la Moción en Oposición, así como los que obren en el expediente. Dicho examen debe ser guiado por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que, aunque en el pasado se ha referido a la sentencia sumaria como un mecanismo procesal "extraordinario", ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. En ese sentido, no queda impedida la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren la consideración de elementos subjetivos o de intención, cuando de los documentos a ser evaluados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo estableció como guía, el estándar específico que debe utilizar este Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009. Primero, el Tribunal Supremo reafirmó lo que estableció en *Vera v. Dr. Bravo,* 161 DPR 308 (2004), en cuanto a que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del TPI al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. En ese sentido, este Tribunal está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y por consiguiente, le aplican los

mismos criterios que la jurisprudencia y la Regla 36, *supra*, le exigen al foro primario.

Segundo, por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, este tribunal tiene que examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos compelidos a cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, por lo que tenemos la ineludible obligación de exponer concretamente los hechos materiales que encontramos están en controversia y, de haberlos, cuáles resultan ser incontrovertidos. Esta determinación procede ser hecha en la Sentencia que disponga del caso. También estamos facultados para hacer referencia al listado enumerado de hechos incontrovertidos que determinó el TPI.

Cuarto, y por último, de encontrar este Tribunal de Apelaciones que los hechos materiales realmente resultan ser incontrovertidos, procede entonces revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho.

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración, nos corresponde determinar si el TPI actuó conforme a Derecho al dictar una Sentencia mediante la cual declaró Ha Lugar la demanda y condenó a los apelantes a pagar a la parte apelada la suma de $580,665.20, al 14 de octubre de 2013; $89,963.46 de intereses sobe el principal adeudado a razón de un 6% anual desde el 1 de abril de 2013 hasta el 31 de octubre de 2015; $124.58

mensual por pago de la prima anual del seguro contra riesgos; $5,679.94 de recargos acumulados al 31 de octubre de 2015; $65,335.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados del proceso y $6,181.98 por adelantos efectuados en la cuenta de reserva, así como cualesquiera otras sumas pactadas en la escritura de hipoteca.

En su recurso, los apelantes señalan como errores, que el TPI dictó la sentencia sin que se haya cumplido con la Ley Núm. 184-2012, sobre mediación compulsoria y que el foro primario no debía acreditar a US Bank como tenedor de un Pagaré a nombre de un tercero sin su debido endoso, fecha de endoso o prueba sobre la causa para un endoso en un instrumento negociable. En cuanto al primer asunto, plantean que la falta de cumplimiento con la Ley Núm. 184-2012 fue expuesta por éstos al TPI en su moción de réplica a la solicitud de sentencia sumaria, en la que señalaron que la mediación no funcionó porque la parte apelada no actuó de buena fe como lo requiere la ley y utilizó el proceso como uno pro forma. Asimismo, exponen los apelantes que US Bank en ninguna forma o manera refutó lo establecido por el CMC, ni ofreció prueba de haber cumplido con la mediación presentando alternativas a los deudores hipotecarios.

De otra parte, los apelantes exponen que la parte apelada omitió producir prueba que estableciera que era el legítimo portador de la Nota de Pagaré a favor de Popular Mortgage, Inc., por lo que se desconoce la existencia de algún tipo de contrato que le dé a US Bank legitimación activa para poder reclamar el pago del instrumento negociable.

De otro lado, la parte apelada sostiene que con anterioridad a la presentación de la demanda, los apelantes acudieron a las oficinas de “Loss Mitigation” del Banco Popular, agente de la parte apelada, US Bank, para solicitar una modificación de su hipoteca.

Las gestiones hechas a esos efectos ocurrieron entre el 14 de mayo de 2013 y el 12 de agosto de 2013. Estos fueron orientados sobre las alternativas disponibles para su caso particular, sin embargo, no aceptaron el acuerdo ya que no tenían capacidad de pago. Para el 6 de septiembre de 2013, el Banco procedió a enviarles una carta sobre aceleración del préstamo a través de sus abogados y les informaron sobre el proceso judicial para la ejecución de hipoteca.

Además, arguye la parte apelada que, a pesar de que el proceso de mediación se celebra independientemente del tipo de préstamo, la obligación de modificar los préstamos solo está presente en casos con garantías federales y no en préstamos convencionales, como lo es el caso que nos ocupa. No obstante, señala que en este caso el procedimiento de mediación compulsoria se celebró satisfactoriamente en las cuatro reuniones celebradas. Explica que en dichas reuniones se les informó a los apelantes las alternativas disponibles para el tipo de préstamo en este caso, que es uno convencional, sin garantía federal, en adición a que la propiedad, tiene una segunda hipoteca de $100,000 que también se encuentra en proceso de ejecución y un embargo por el Departamento de Hacienda por la suma de $133,000. En vista de ello, se les indicó a los apelantes que, además de la documentación financiera que tenían que entregar al Banco para poder cualificarle para una alternativa, era necesario que hicieran los trámites para que se otorgara una escritura de subordinación con el Departamento de Hacienda, y así el Banco mantenía su garantía en caso de una modificación. Exponen que, no obstante, los apelantes no cumplieron con la entrega de documentos en las reuniones con el CMC, por lo que no fue posible desarrollar una alternativa para su préstamo. Añaden que posteriormente, el 1 de junio de 2015, los apelantes recopilaron la documentación

necesaria, pero no hicieron las gestiones pertinentes con el Departamento de Hacienda para la subordinación requerida.

En relación al segundo error señalado por los apelantes, la parte apelada afirma que de la carátula del contrato de servicio, *Pooling and Servicing Agreement,* se coloca el título de *Trustee* debajo de US Bank y que la última página lee claramente CSMC Mortgage-Backed Pass-Through Certificates, Series 2006-9. Señala que el contrato de servicio demuestra la capacidad de titular de US Bank, que, a pesar de ser *Trustee,* es a su vez, tenedor del derecho de crédito, evidenciado con el Pagaré, objeto de la controversia de autos, el cual fue inspeccionado por los apelantes el 14 de mayo de 2014 en las oficinas de la parte apelada. Añade que, en cuanto a la alegación de que no hay evidencia de la fecha de traspaso del Pagaré a US Bank, de la carátula del contrato de servicio surge que la fecha en que se firmó dicho contrato para servicio de los préstamos contenidos en el CSMC2006-9, que incluye el préstamo de los apelantes, fue el 1 de octubre de 2006. Además, manifiesta la parte apelada que el agente de servicios es BPPR, quien hace las gestiones en el proceso judicial del caso que nos ocupa mediante un Poder Protocolizado para esos fines.

Según surge de la sentencia apelada y de los anejos incluidos con la apelación, US Bank solicitó que se dictara sentencia sumaria y el foro primario le ordenó cumplir con la Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil. Una vez cumplida la Orden, los apelantes presentaron su réplica a la solicitud de sentencia sumaria. En razón de ello, el TPI entonces tenía el deber de, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable, determinar si existía o no una controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente. De la Sentencia apelada se desprende que el TPI entendió que la parte

promovente demostró la inexistencia de controversias reales de hechos materiales.

Al estar este Tribunal en la misma posición que el TPI al momento de adjudicar solicitudes de sentencia sumaria, es nuestra obligación indagar y examinar si en realidad existen controversias de hechos materiales. Dicho proceso de revisión nos lleva a examinar la solicitud de sentencia sumaria y los documentos anejados a la misma, así como la oposición de los apelantes y sus anejos. Del examen realizado a varios escritos presentados por las partes en cumplimiento de diversas órdenes del foro de primera instancia, relacionadas con la solicitud de sentencia sumaria, resolvemos que el TPI podía resolver la controversia de autos mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Veamos.

La evidencia presentada demostró que los apelantes suscribieron un Pagaré a favor de Popular Mortgage, Inc., mediante el cual se obligaron a pagar las sumas reclamadas, tanto del principal e intereses, como una partida por costas, gastos y honorarios de abogado; en garantía de esa deuda, constituyeron una hipoteca voluntaria sobre el inmueble descrito en la sentencia; que BPPR es un agente autorizado de US Bank, en Puerto Rico; que la parte apelada es tenedora por endoso en blanco, por valor recibido y de buena fe del referido Pagaré, y que los apelantes incumplieron con el contrato de préstamo hipotecario por haber dejado de hacer los pagos mensuales vencidos desde el 1 de mayo de 2013. Los apelantes no lograron establecer que existiera alguna duda o controversia. De forma que, cumpliendo con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra, y lo resuelto en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra, procede que determinemos si el TPI actuó conforme a Derecho al dictar la sentencia sumaria.

De un examen y análisis de los documentos que obran en autos, se desprende que las partes fueron referidas al proceso de mediación compulsoria y que asistieron a cuatro reuniones en el CMC. No obstante, las partes no llegaron a algún acuerdo, debido a que existe una anotación preventiva de embargo a favor del Departamento de Hacienda del ELA de PR por la suma de $133,190.10. Así el CMC presentó una notificación al foro primario en la que indicó que el caso no era adecuado para mediación en ese momento y posteriormente, el TPI celebró una vista, en la que le concedió treinta días a los apelantes para cursar los documentos requeridos en el banco para el proceso de evaluación. Al no cumplirse con los documentos o trámites requeridos, el BPPR no pudo completar el proceso de evaluación. Siendo así, entendemos que el foro primario actuó conforme a Derecho al dictar la sentencia aquí apelada.

En cuanto a la acreditación de la parte apelada como tenedora del Pagaré, objeto de la controversia de autos, la parte apelada sometió las contestaciones juradas[5] al Interrogatorio[6] cursado por los apelantes, suscritas por Sonia I. Rosado, Supervisora de Servicios Hipotecarios del BPPR. En lo pertinente, las preguntas del Interrogatorio y sus respectivas respuestas (R) declaradas bajo juramento, son las siguientes:

1. Indique la fecha en que el Banco Popular de PR, acreedor original del préstamo hipotecario aquí reclamado fue negociado a US Bank National Association.
   R: Se vendió el primero de noviembre de 2006.

2. Relate todos los elementos y causas de la transacción de cesión o venta del Pagaré Hipotecario aquí reclamado.
   R: Se encuentran en el "Pooling and Servicing Agreement" que se le envió al Licenciado Ismael E. Herrero el 13 de febrero de 2014.

[5] Anejo 5 de la parte apelada.
[6] Anejo 7 de la parte apelada.

3. Exprese la cantidad de dinero por la cual se vendió y traspasó el Pagaré Hipotecario aquí reclamado.
R: $646,013.92

4. Incluya copia del contrato en el cual se vendió y traspasó el referido Pagaré Hipotecario.
R: Véase el "Pooling and Servicing Agreement" antes indicado, se vendió a DLJ Morgage Capital, Inc.

Los apelantes cursaron, además un Interrogatorio Suplementario[7], y la parte recurrida contestó el mismo, bajo juramento. En lo concerniente a la controversia planteada, constan las siguientes preguntas y respuestas:

3. En su contestación a interrogatorios anteriores, usted mencionó una venta a DLJ Mortgage Capital, Inc. En relación a tal información aclare:

a. ¿qué fue lo que se le vendió a DLJ Mortgage Capital, Inc.?
R: El préstamo de los Demandados.
b. ¿en qué fecha y lugar se consumó la venta?
R: El 30 de agosto de 2006.
c. ¿Cuál fue la cantidad específica envuelta en la venta?
R: $646,013.92

4. En relación a la contestación núm. 1 del interrogatorio anterior, aclare si la venta efectuada el 1 de noviembre de 2006 fue a US Bank National Association, o a DLJ Mortgage Capital, Inc.
R: El Pagaré se vendió a DLJ Mortgage Capital, Inc. el 30 de agosto de 2006 y el 1 de octubre de 2006 pasó a formar parte del fideicomiso.

5. Si la venta, referente a la pregunta anterior fue a DLJ Mortgage Capital Inc., exprese:

a. ¿quién le vendió el Pagaré Hipotecario envuelto en la presente reclamación a US Bank National Association?

b. ¿en qué fecha y lugar se realizó la venta del Pagaré?

c. ¿Qué cantidad de dinero pagó la demandante US Bank National Association por la adquisición del Pagaré Hipotecario en reclamación?

R: Como se indicó en la Declaración Jurada del 8 de octubre de 2013, varios entes financieros acordaron crear el fideicomiso.

6. Explique como un Pagaré Hipotecario fechado 27 de octubre de 2005, y por la cantidad principal de

[7] Anejo 10 de la parte apelada.

> $653,350.00 fue vendida nueve (9) años después de su originación en la cantidad $646,013.92.
>
> **R: El Pagaré se vendió a DLJ Mortgage Capital, Inc. antes de constituirse el fideicomiso el 1 de octubre de 2006.**
>
> 7. Referente al Pagaré Hipotecario envuelto en la reclamación, indique:
>
> a. indique quien es el tenedor actual del Pagaré Hipotecario en reclamación.
>
> **R: Se indicó en la Demanda juramentada que el tenedor de la obligación era el Demandante**.
>
> b. ¿Dónde se se encuentra, físicamente, el Pagaré en su forma original?
>
> **R: El Pagaré original se encuentra en la Bóveda de Fideicomisos de Banco Popular en Hato Rey.**
>
> c. Indique que se expresa en su endoso luego de su venta.
>
> **R: Es un endoso en blanco.**
>
> d. ¿Dónde y cuándo se puede examinar el original de dicho Pagaré?
>
> **R: El original está disponible para inspección en horas laborables, en las oficinas de Banco Popular en Centro Europa. Favor de coordinar para que pueda examinarlo.**

De lo anterior se desprende que la parte apelada notificó a los apelantes la fecha del traspaso del Pagaré a US Bank, que BPPR hace las gestiones pertinentes al trámite judicial que nos ocupa a nombre de US Bank mediante un Poder Protocolizado y que se le ofreció a los apelantes que examinaran el original del Pagaré, lo cual ocurrió el 14 de mayo de 2014. Del examen del apéndice de las partes, surge la copia del Pagaré debidamente endosado en blanco. En el mismo, además, aparecen las iniciales y la firma de los apelantes. Según consignamos anteriormente, si el pagaré es pagadero a la orden de un tercero y no hay endoso a favor del acreedor, éste debe alegar y probar que recibió el pagaré a través de una "cesión del instrumento", como ocurrió en el caso ante nos.

En conclusión, a base de los documentos presentados y complementarios a la moción de sentencia sumaria, los cuales no fueron controvertidos, US Bank, es una institución bancaria organizada y existente bajo las leyes del Congreso de los Estados

Unidos de América que, mediante un Poder Protocolizado autorizó a BPPR como su agente en Puerto Rico, demostró su capacidad como acreedor, por ser el dueño y tenedor del Pagaré; la deuda existe, está vencida y los apelantes no demostraron su pago o extinción al acreedor original o al tenedor presente y demandante. Procedía el cobro de tal obligación y la ejecución de la garantía inmobiliaria extendida por los apelantes como resguardo de su cumplimiento.

En vista del trasfondo procesal y factico, y el Derecho antes expuesto, concluimos que en el caso ante nos, el Tribunal de Primera Instancia no incurrió en los errores señalados y que la Sentencia Sumaria procede conforme a Derecho, por lo que la confirmamos.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expresados, confirmamos la Sentencia Sumaria emitida por el foro primario.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones