

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL ESPECIAL
ORDEN ADM. TA2016-298

LSREF2REF2 ISLAND HOLDING, LTD, INC.		<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas
Demandante-Recurrido		
Vs.		
PRIME R. CONSTRUCTION CORP., SOTO R. & ASOCIADOS INGENIEROS, CSP; ENGINEERING 2000, INC.; PHIRO INC., ROBERTO SOTO	KLAN201600508	Civil. Núm. ECD2008-0863
CARRERAS Y SU ESPOSA ELBA FRANCISCA CHABRIER T/C/C ELBA CHABRIER y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; JOSÉ R. SOTO	CONS	(704)
ROBERTO SOTO CHABRIER; ROBERTO SOTO CHABRIER y su esposa HELEN NIEVES COLÓN y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos	KLAN201600514	Sobre: Cobro de Dinero, Ejecución de Prenda y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria
Demandado-Peticionario		

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Bonilla Ortiz.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2017.

El 16 de abril de 2016, el señor José Roberto Soto Chabrier compareció ante este foro mediante un recurso de apelación civil en el que solicita que revoquemos una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 21 de enero de 2016 y notificada el 18 de marzo de 2016. Con relación al mismo recurso, el 18 de abril de 2016, el señor Roberto Soto Carreras, la

señora Elba Francisca Chabrier Rochet y la sociedad de gananciales compuesta por ambos; el señor Roberto Soto Chabrier, la señora Helen Nieves Colón y la sociedad de gananciales compuesta por ambos, presentaron un recurso para apelar de la misma sentencia.

Debido a que todos los apelantes plantean errores y controversias esencialmente similares, el 22 de abril de 2016 emitimos una resolución en la que ordenamos la consolidación de ambos recursos, conforme lo permite la Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

Entre otras cosas, los apelantes alegan que el Tribunal de Primera Instancia incidió al ordenar la ejecución de un contrato de prenda ya que, según alegan, el mismo fue sujeto de novación extintiva. Además, aseguran que el Tribunal dictó sentencia sin celebrar un juicio en su fondo en el que pudieran exponer su caso luego de completar el descubrimiento de prueba y presentar sus defensas.

Ya que contamos con la postura de todas las partes y que examinamos la evidencia que tuvo ante sí el foro primario, resolvemos confirmar el dictamen apelado.

Examinemos los antecedentes fácticos y procesales, así como el derecho aplicable en el que se fundamenta nuestra determinación.

I

La controversia entre las partes comenzó el 27 de mayo de 2008, con la demanda de cobro de dinero, ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria que Firstbank de Puerto Rico presentó contra Prime R. Construction, Corp., Soto R. Asociados Ingenieros, CSP; Phiro, Inc., Engineering 2000, Inc.; Roberto Soto

Carreras y Elba Francisca Chabrier Rochet; José R. Soto Chabrier, Roberto Soto Chabrier y Helen Nieves Colón.¹

Entre las alegaciones de la demanda, Firstbank relató que el 5 de diciembre de 2006, Prime E. Construction Corporation (Prime) libró un pagaré a su orden por la suma de \$2,161,306.78, más 8.5% de interés anual fijo. Para garantizar el cumplimiento de tal obligación, los demandados suscribieron un *Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda* mediante el cual entregaron a First Bank varios pagarés hipotecarios garantizados con varias hipotecas sobre distintos inmuebles, entre otras garantías.

Luego de varios trámites procesales, el 30 de marzo de 2012 el Tribunal emitió una sentencia parcial en la que ordenó a Soto R. Asociados, CSP; a Engineering 2000, Inc., y a Phiro, Inc., a pagar solidariamente la suma principal de \$2,140,299.00, más los intereses vencidos y los que se continuaran acumulando hasta el pago total de la deuda, para un total de \$2,628,836.85. También le ordenó satisfacer una suma por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Inconformes con la sentencia del foro primario, el señor Soto Carreras y al señora Chabrier Rochet presentaron un recurso ante este Tribunal que fue resuelto en el caso KLCE201200616, del 28 de febrero de 2013. En el referido dictamen, un panel de este Tribunal desestimó el recurso, por lo que la sentencia parcial del foro primario advino final y firme.

Así las cosas, a solicitud de LSREF2, el 14 de septiembre de 2012 el Tribunal de Primera Instancia emitió una orden de ejecución de sentencia parcial en la que ordenó la venta en pública subasta de dos pagarés que, a su vez, estaban garantizados con primera y segunda hipoteca sobre un bien inmueble perteneciente

¹ El 9 de septiembre de 2013, el Tribunal ordenó la sustitución de First Bank por LSREF2 Island Holding, Inc., debido a que esta última adquirió de First Bank la titularidad del derecho de crédito objeto de la demanda.

a Phiro, Inc., ubicado en el Municipio de Cidra. También ordenó la venta en pública subasta de otros tres pagarés garantizados con primera, segunda y tercera hipoteca sobre un bien inmueble perteneciente a Engineering 2000, Inc., ubicado en el Municipio de Las Piedras.

Luego de varias mociones entre las partes, el 10 de julio de 2014 el Tribunal dictó una sentencia sumaria en la que ordenó a la parte apelante a pagar \$2,628,836.35. Sin embargo, mediante un dictamen emitido en el caso KLAN201401959, un panel de este Tribunal revocó el dictamen sumario y ordenó a instancia a dilucidar el único asunto que estimó controvertido: cuáles son los pagarés que garantizan el contrato de préstamo. Así, ordenó al foro primario que determinara si el contrato de préstamo objeto de litigio fue garantizado con el Acuerdo de Gravamen Inmobiliario y Prenda, otorgado en el 2003, o con las garantías que surgen del Contrato de Préstamo del Anejo A, otorgado en el 2006.

Conforme el dictamen del Tribunal de Apelaciones, el 2 de octubre de 2015 el Tribunal de Primera Instancia celebró una vista evidenciaria a fines de dilucidar la aludida controversia. Tras presentar la evidencia, ambas partes dieron por sometido el caso y solicitaron al Tribunal que les permitiera presentar sendos memorandos de derecho. Luego de examinar la prueba y los memorandos presentados por las partes, el Tribunal formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 29 de julio de 2003, la parte demandada Prime, representada por el señor Roberto Soto Carreras, el señor José R. Soto Chabrier, la señora Karene Cardona Dueño, el señor Roberto F. Soto Chabrier, la señora Helen Nieves Colón, el señor Roberto Soto Carreras, la señora Elba Francisca Chabrier, la corporación Soto R. & Associates, la corporación Engineering 2000, Inc., y la corporación Phiro, Inc., suscribieron a favor de Firstbank un

Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda como garantía de cumplimiento de las obligaciones presentes y futuras de Prime. Mediante dicho acuerdo, la parte apelante gravó y entregó en Prenda a First Bank los siguientes bienes:

- (i) Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$285,000.00 con intereses al 15% anual, vencadero a la presentación constituida mediante la escritura número 148, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el notario Ernesto Meléndez Pérez, e inscrita al Folio 181 del Tomo 378 de Caguas, inscripción quinta, Finca #5,761, en rango de Primera.
- (ii) Pagaré Hipotecario a favor de R & G Premier Bank, o a su orden, por la suma principal de \$75,000.00, con interés al 9% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 114, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 20 de mayo de 1999, ante el notario Carlos Castillo Matos, e inscrita al Folio 231 vuelto del Tomo 213 de Humacao, inscripción 18, Finca #136, de Rango Primera.
- (iii) Pagaré Hipotecario a favor del Banco Popular de Puerto Rico, Inc., o a su orden, por la suma principal de \$275,000.00, con interés al 10.75% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 12, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 31 de enero de 2001, ante el notario Tomás Correa Acevedo e inscrita al Folio Móvil del Tomo 271 de Las Piedras, inscripción 19, Finca #136, en Rango de Segunda.
- (iv) Pagaré Hipotecario a favor del Portador, por la suma principal de \$212,000.00, con interés al 12% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 150, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez, e inscrita al Folio Móvil del Tomo 1582 de Caguas, Finca #35,237, inscripción 16ta. en rango de segunda.
- (v) Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$400,000.00, con interés al 10% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 6, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 2 de abril de 2002, ante el Notario Rafael Carrión Santiago, pendiente de inscripción y presentada al Asiento 267 del Diario 1003 de Caguas, Finca #35,237, en rango de tercera.
- (vi) Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$64,000.00, con intereses al 12% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 151, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez, e inscrita al Folio 124 de Caguas, Finca 29,502, inscripción 10ma., en rango de segunda.
- (vii) Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$65,000.00, con interés al 8% anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la escritura número 3, otorgada en San Juan, Puerto Rico,

el día 27 de enero de 1999, ante el notario José A. León Landrau, e inscrita al Tomo de Hoja Móvil de Caguas, inscripción 11ma., Finca #29,502 en rango de Tercera.

- (viii) Pagaré Hipotecario a favor del Banco Santander de Puerto Rico, por la suma principal de \$178,750.00, con intereses al 1% sobre el tipo preferencial, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 11, otorgada en Humacao, Puerto Rico, el día 2 de marzo de 2000, ante el notario Jorge Puig, e inscrita al Tomo de Hoja Móvil de Caguas, número 1575 de Caguas, inscripción 3ra., Finca #51,728, en rango de primera.
- (ix) Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$103,250.00, con intereses al 15% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 149, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez e inscrita al Tomo de Hoja Móvil 1575 de Caguas, inscripción cuarta, Finca #51,728, en rango de segunda.
- (x) Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$100,000.00, con intereses al 8% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 4, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 2 de mayo de 1998, ante la notario Carmen L. Pérez Rosa, e inscrita al Folio 62 del Tomo 1456 de Caguas, inscripción quinta, Finca #50,855, en rango de Primera.
- (xi) Pagaré Hipotecario a favor del Banco Popular o a su orden, por la suma principal de \$25,000.00, con intereses al 10.75% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 14, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 31 de enero de 2001, ante el notario Tomás Correa Acevedo, e inscrita al Folio 62 del Tomo 1456 de Caguas, inscripción sexta, Finca #50,855, en rango de segunda.
- (xii) Pagaré Hipotecario a favor del Banco Santander, por la suma principal de \$70,000.00, con intereses al 10% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 118, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 7 de noviembre de 1998 ante el notario Jorge Puig, e inscrita al Folio 45 del Tomo 362 de Cidra, inscripción 10ma., Finca #5,749, en rango de primera.
- (xiii) Pagaré Hipotecario a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$35,000.00, con intereses al 10.75% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 13, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 31 de enero de 2001, ante el notario Tomás Correa Acevedo, e inscrita al Folio 45 vuelto del Tomo 362 de Caguas, inscripción 12da., Finca #5,479, en Rango de Segunda.
- (xiv) Pagaré Hipotecario a favor del Banco Santander de Puerto Rico, por la suma principal de \$23,000.00, con intereses al 10% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 119, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 7 de noviembre de 1998, ante el notario Jorge Puig, presentada al asiento 220 del Diario 381 el 12 de noviembre de 1998, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda, Finca #8,992, en rango de Primera.

- (xv) Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$190,000.00, suscrito por Phiro Incorporado, el día 29 de julio de 2003, ante la Notario Público Carmen A. Guzmán, garantizado con Segunda Hipoteca constituida mediante la escritura número 26, otorgada en la misma fecha ante dicha notario, Finca #5,761, en rango de segunda.
- (xvi) Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$61,200.00, suscrito por Engineering 2000, Inc., el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con Tercera Hipoteca constituida mediante la escritura número 27, otorgada en la misma fecha ante dicha notario, finca #136, en rango de tercera.
- (xvii) Pagaré Hipotecario a favor del portador por la suma principal de \$65,000.00 suscrito por Don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet, el día 27 de enero de 1999, ante el notario público José E. León Landrau, garantizado con segunda hipoteca constituida mediante la escritura número 2, otorgada en la misma fecha ante el mismo notario, Finca #34,613, pendiente de inscripción, en rango de segunda.
- (xviii) Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$41,000.00, suscrito por don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet, el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 28, otorgada en la misma fecha ante dicha notario, finca #34,613, en rango de tercera.
- (xix) Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de ciento ochenta y ocho mil (188,000.00) suscrito por don Roberto Soto Carreras y su esposa, Elba Chabrier Rochet, el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 29, otorgada en la misma fecha ante dicha notario, Finca #51,728, en rango de tercera.
- (xx) Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden por la suma principal de dos mil dólares (\$2,000), suscrito por Don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet, el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 30, otorgada en la misma fecha ante dicha notario, Finca #50,855, en rango de Tercera.
- (xxi) Pagaré Hipotecario a favor del portador por la suma principal de trescientos mil dólares (\$300,000.00), suscrito por Don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet, el día 29 de julio de 2003, ante la Notario Público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 8, otorgada en la misma fecha ante el mismo notario, inscrita en el Folio 45vto. del Tomo 362, inscripción 13ra. Finca #5,749, en rango de tercera.
- (xxii) Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de diecisiete mil

dólares (\$17,000.00) suscrito por Alturas de Juncos, Inc., el día 29 de julio de 2003 ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con segunda hipoteca constituida mediante la escritura número 31, otorgada en la misma fecha ante dicha notario, Finca #8,992 en rango de segunda.

- (xxiii) Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$500,00.00 librado a favor del portador o a la orden (debidamente endosado a favor del Banco), afidávit #6,070 de fecha de 3 de septiembre de 2003, ante la notario Idalia N. León Landrau, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 48, aclarada mediante escritura número 37 sobre Acta de Subsanción del 23 de julio de 2003, ante la misma notario, Finca #25,230, en rango de Cuarta.
- (xxiv) Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$85,000.00 librado a favor de FirstBank Puerto Rico, Affidavit #3,386 de fecha 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán, garantizado con cuarta hipoteca constituida mediante la escritura número 32, otorgada en la misma fecha y ante la misma notario, en rango de quinta.
2. El 5 de diciembre de 2006, la codemandada Prime, por medio de su presidente, señor Roberto Soto Carreras, y FirstBank, suscribieron un Contrato de Préstamo por la suma de \$2,161,306.78.
 3. Para garantizar dicho contrato, el 5 de diciembre de 2006, la codemandada Prime, representada por el señor Roberto Soto Carreras, suscribió un pagaré por la suma principal de \$2,161,306.78 e intereses sobre el balance insoluto de la misma desde el 5 de diciembre de 2006 hasta su pago total, a razón del 8.5%, autenticado mediante afidávit número 3,957 de la Notario Carmen A. Guzmán.
 4. El 5 de agosto de 2006, las partes suscribieron el Anejo A al Contrato de Préstamo (Anejo A). Surge del mencionado Anejo A, en su acápite e, que el propósito del Contrato de Préstamo fue que Prime “solicitó la consolidación de sus obligaciones comerciales con el Banco, por lo cual todos los fondos objetos del Préstamo a Término serán utilizados por Prime para consolidar y reestructurar las deudas comerciales con el Banco.”
 5. El Anejo A, en su acápite F, dispone lo siguiente:

F) Garantías: Con anterioridad a esta fecha, el prestatario entregó al Banco **en garantía de todas las obligaciones pasadas, presentes y futuras**, los siguientes bienes:

i. [...].²

6. Con respecto a las garantías, de conformidad con los términos del Anejo A, a la página 10, se dispone que:

Entregó, además, las siguientes garantías, las cuales permanecen en toda fuerza y vigor y se extienden para garantizar esta facilidad de crédito:

- i. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Francisca Chabrier Rochet, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,392, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
- ii. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por don Roberto Soto Chabrier y su esposa Helen Nieves Colón, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,390, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
- iii. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por Soto R. & Associates, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,388, el día 29 de julio de 2003, ante la Notario Carmen A. Guzmán.
- iv. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por Engineering 2000, Inc., otorgada en San Juan, puerto Rico, mediante affidavit número 3,389, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
- v. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco, suscrita por Phiro Incorporado, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,391, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
- vi. Asignación de Póliza de Seguro de Vida del Sr. Roberto Soto Carreras en una cantidad no menor de un millón de dólares (\$1,000,000.00).
- vii. Acuerdo de Gravamen Mobiliario sobre Cesión de Cuentas por Cobrar de Prime R. Construction Corp., y Soto & Asociados Ingenieros, CSP.

7. Mediante escritura número 125 de Cancelación de Pagarés e Hipoteca, otorgada en Junio de 2006, ante el Notario Público Ernesto A. Meléndez Pérez, los pagarés hipotecarios por las sumas de \$178,750.00 y \$103,250.00 fueron canceladas previo a la otorgación del Contrato de Préstamo del 5 de diciembre de 2006.

² Para evitar la repetición, más adelante, al discutir los señalamientos de error relacionados a las garantías del Contrato de Préstamos de 2006, desglosaremos las garantías que surgen del mencionado Anejo A.

8. La parte demandante, LSREF2, es el legítimo dueño por valor recibido y de buena fe de los Pagarés descritos en la determinación de hechos número 6. De conformidad con el testimonio de la señora Tamara Pagán Ortega, representante de LSREF2, dicha parte demandante es la tenedora de los pagarés hipotecarios y de pagaré operacional por la suma principal de \$2,161,306.78, autenticado mediante afidávit número 3957, ante la notario Carmen A. Guzmán.
9. Los demandados le adeudan a la parte demandante la suma de \$2,628,836.85, desglosado en \$2,140,299.00 de principal y \$488,537.85, los cuales se continúan acumulando a razón de \$193.22 diarios, hasta el saldo total de la deuda. Esta suma es líquida, vencida y exigible en su totalidad.

Luego de esbozar tales determinaciones de hechos, el Tribunal de Primera Instancia concluyó, como cuestión de derecho, que no existe ninguna incongruencia entre los pagarés dados en prenda. Así, determinó que los pagarés entregados en prenda el 29 de julio de 2003, garantizan cualquier deuda pasada, presente o futura y que son los mismos a los que alude el Contrato de Préstamo del Anejo A, otorgado en el 2006:

Dichos pagarés fueron entregados en prenda cuando se otorgó el Acuerdo de Gravamen Mobiliario en el 2003, para garantizar cualquier deuda pasada, presente o futura, esto incluye el Contrato de Préstamo otorgado el 5 de diciembre de 2006.

Posterior al 2002, las partes otorgaron el Contrato de Préstamo en el año 2006 y el Anejo del Contrato de Préstamo del 5 de diciembre de 2005. De un examen de ambos documentos se desprende que los pagarés dados en prenda el 29 de julio de 2003 y los dados en prenda mediante el Contrato de Préstamo en el año 2006 y el Anejo A del Contrato de Préstamo de 5 de diciembre de 2006, son idénticos. La única diferencia entre los pagarés que se otorgaron en prenda mediante el Acuerdo de Gravamen Mobiliario del 2003 y el Contrato de Préstamo en el año 2006 y el Anejo A del Contrato de Préstamo del 5 de diciembre de 2006, es que el Anejo A no contiene dos garantías, a saber [:] el pagaré por la suma de \$178,750.00 y el pagaré por la suma de 103,250.00, toda vez que dichos pagarés fueron cancelados previo a la otorgación del Contrato de Préstamo de Diciembre de 2006. Véase

determinación de hechos número 7. Por lo que dichos pagarés no fueron reclamados en la demanda de epígrafe.³

Por todo lo anterior, el foro primario determinó que los apelantes adeudan a LSREF2 una suma ascendente a \$2,628,836.85 por concepto de los pagarés esbozados en la determinación de hechos número 6 y reclamados en la demanda; que dicha suma adeudada está vencida, líquida y exigible y que, por acuerdo de las partes, en caso de incumplimiento con los pagos, LSREF2 tiene derecho a solicitar la ejecución de los pagarés para garantizar el pago de las obligaciones que contrajo la parte apelante. Además, ordenó a la parte apelante a pagar \$214,029.90 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactado por las partes.

Inconformes con ese dictamen, el 18 de abril de 2016 el señor Roberto Soto Carreras, la señora Elba Francisca Chabrier Rochet y la Sociedad de Gananciales compuesta por ambos; junto al señor Roberto Soto Chabrier, la señora Helen Nieves y la Sociedad de Gananciales compuesta por ambos; presentaron el recurso de apelación KLAN20160508 e imputan al foro primario la comisión de dos errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la garantía de la obligación reclamada por la parte demandante es el Contrato de Gravamen Mobiliario y Prenda otorgado en el 2003, el cual es inexistente por haber sido novado extintivamente.

Erró el TPI al dictar sentencia tras la celebración de una vista evidenciaria y sin la celebración de un juicio en su fondo donde la parte demandante pudiera presentar su caso tras la culminación del descubrimiento de prueba y presentación de sus defensas.

Por otra parte, el señor José Roberto Soto Chabrier presentó la apelación KLAN2016-514 en la que solicita que revoquemos la

³ Sentencia del Tribunal de Primera Instancia, a la pág. 1533 del Apéndice de la Apelación.

sentencia del Tribunal de Primera Instancia ya que entiende que dicho foro cometió cinco errores:

Erró el TPI al dictar sentencia que ordena la ejecución de un contrato de prenda novado extintivamente por acuerdo de las partes, el cual fue cedido por el acreedor original a otro acreedor por menos de la totalidad del instrumento.

Erró el TPI al dictar sentencia con nuevas alegaciones sin la debida enmienda a la demanda, despojando a los demandados de su derecho a defenderse en un juicio en su fondo sobre las nuevas alegaciones.

Erró el TPI al dictar sentencia determinando que no hay incongruencia y que son idénticos los pagarés dados en prenda según el Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda del 2003 y los dados en garantía en el Contrato de Préstamo del 2006, aun cuando entre ambas obligaciones existe una diferencia de tres (3) pagarés por las sumas de \$178,000.00, \$103,250.00 y \$188,000.00 y además de un pagaré por la suma de \$65,000.00 no fue reconocido como garantía en la sentencia.

Erró el TPI al declarar como codemandada a Karene Cardona Dueño que no fue demandada ni emplazada, pero fue sentenciada al pago del Contrato de Préstamo del 2006, el cual no firmó, ni compareció, ni consintió.

Erró el TPI al ordenar en la sentencia al pago de la suma de \$2,628,836.85 más \$214,029.90 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado sin que el demandante haya acreditado por declaración jurada la alegada deuda y sin descontar de la alegada deuda la suma de \$886,200.00 de pagarés hipotecarios previamente ejecutados.

Luego de exponer el tracto procesal y los hechos del caso, examinemos el derecho aplicable a la controversia.

II

- A -

En nuestro ordenamiento jurídico rige la teoría contractual de la libertad de la contratación o la autonomía de la voluntad, reconocida en el principio de *pacta sunt servanda* y establecido expresamente en el Código Civil. Conforme a dicho principio, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces los contratantes están obligados al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210, 31 L.P.R.A. sec. 3374. También es sabido que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Art. 1207 del Cód. Civil P.R., 31 L.P.R.A. sec. 3372. Por tal razón, cuando las personas contratan, crean normas tan obligatorias como la ley misma. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 D.P.R. 21, 34 (2010).

El consentimiento requerido se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Art. 1214 del Cód. Civil P.R., 31 L.P.R.A. sec. 3401. Ahora, el consentimiento será nulo si al prestarlo medió error, violencia, intimidación o dolo. Art. 1217 del Cód. Civil P.R., 31 L.P.R.A. sec. 3404.

Por otro lado, en cuanto al requisito de la “causa” contractual, el Artículo 1226 del Código Civil dispone que “[e]n los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor.” 31 L.P.R.A. sec. 3431. Los contratos sin causa o con causa ilícita son nulos y por ende, no producen efecto alguno. Art. 1227 y 1228 del Cód. Civil P.R., 31 L.P.R.A. secs. 3432 y 3433. Se presume que la causa existe y que la misma es lícita mientras no se pruebe lo contrario. *Id.* en la sec. 3434.

En materia de interpretación de contratos, los tribunales están sujetos al sentido literal de las cláusulas cuando sus términos son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes.

- B -

El Código Civil establece que los contratos de prenda e hipoteca deben cumplir con los siguientes requisitos esenciales:

- (1) Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.
- (2) Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.
- (3) Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto. Artículo 1756 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5001.

Por su parte el Artículo 1757, 31 L.P.R.A. sec. 5002, impone como un requisito adicional, que una vez vencida la obligación principal, la cosa dada en prenda o hipoteca pueda ser enajenada para pagarle al acreedor. Los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, sujetas a condición suspensiva o a condición resolutoria. Artículo 1760 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5005

Para que se constituya el contrato de prenda, además, es requisito que la prenda sea puesta en posesión del acreedor o de un tercero. El contrato de prenda da derecho al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien hubiese sido entregada, hasta que se le pague el crédito. El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder a la enajenación de la prenda, mediante pública subasta y con citación del deudor y del dueño de la prenda. Arts. 1762, 1765, 1771 del Cód. Civil P.R., 31 L.P.R.A. secs. 5021, 5024, 5030.

- C -

La novación consiste en la sustitución de una relación obligatoria por otra destinada a extinguir aquella. En nuestro ordenamiento jurídico la novación puede tener carácter modificativo o extintivo. Para que la novación surta efectos

extintivos es necesario que así se declare terminantemente o que ambas obligaciones sean de todo punto incompatibles. El deslinde entre la novación modificativa y la extintiva debe realizarse tomando en consideración la voluntad de las partes y la significación económica de la modificación. Ausente la voluntad de extinguir una obligación por otra se habrá creado una nueva obligación pero no se habrá extinguido la primitiva. Artículo 1158 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3242; *Municipio de San Juan v Prof. Research*, 171 DPR 219, 243-245 (2007).

La novación que consiste en sustituir a un nuevo deudor en lugar del primitivo no requiere el consentimiento de este último, pero no puede ser realizada sin el consentimiento del acreedor. Artículo 1159 del Código Civil, 31 LPRA sec.3243.

III

- A -

En el recurso KLAN20160508, la parte apelante señala como primer error que el Tribunal de Primera Instancia incidió al determinar que la obligación reclamada por LSREF2 está garantizada con el Contrato de Gravamen Mobiliario, suscrito en el 2003. Al fundamentar este error, la parte apelante asegura que dicho contrato de 2003 no puede servir de garantía, pues sufrió una novación extintiva.

Similarmente, en el recurso KLAN20160514, la parte apelante también formuló varios errores en los que cuestiona el proceder del Tribunal al concluir que las deudas reclamadas por LSREF2 están garantizadas por los pagarés otorgados en prenda e hipoteca en el 2003. Así, argumenta en el primer error que el contrato de 2003 estuvo sujeto a una novación extintiva ya que el acreedor original cedió sus derechos sobre el mismo a otro acreedor, por menos de la totalidad del instrumento. Más adelante, alega en el tercer error que los pagarés dados en prenda en el 2003

son diferentes a los consignados en el negocio de 2006; que hay una diferencia de tres pagarés entre cada contrato y que, como evidencia de ello, existe un pagaré de \$65,000.00 que no fue reconocido como garantía en la sentencia. Así, en síntesis, es la postura de la parte apelante que el contrato de 2003 se venció y, por ende, que la prenda que se entregó como garantía de tal préstamo, no puede utilizarse como garantía del acuerdo suscrito en el 2006 ni ejecutarse.

[E]n el presente caso, la obligación del préstamo de 2003 es distinta a la obligación del préstamo de 2006. Lo único que tienen ambos préstamos es que los pagarés dados para garantizarlos son parecidos pero no iguales, además dos de los comparecientes que firmaron la Prenda 2003, no comparecieron, ni firmaron, ni consintieron la obligación de 2006. En el 2006 la señora Karene Cardona Dueño y la Sociedad de Gananciales que componía con su ex-esposo, el co-demandado José Roberto Soto Chabrier, no comparecieron, ni firmaron, ni consintieron a que el documento de prenda de 2003 garantizara la obligación de 2006.

Como ya mencionamos, un contrato es válido desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Arts. 1206 y 1210, Cód. Civ. PR, 31 L.P.R.A. secs. 3371 y 3375. Al aplicar estos principios al caso de autos, hemos podido corroborar que el 5 de diciembre de 2006 los apelantes manifestaron su interés en obtener un crédito para préstamo de parte de Firstbank Puerto Rico. A tales fines, ambas partes prestaron su consentimiento por escrito en el Contrato de Préstamo por la suma de \$2,161,306.78, suscrito en esa misma fecha. El documento fue firmado por Luis Orengo Ayala, en representación de Firstbank y Roberto Soto Carreras, presidente de Prime R. Construction Corp, corporación deudora. Además, comparecieron y firmaron en carácter de garantizadores el señor Roberto Soto Carreras, en representación de Soto R. & Asociados Ingenieros, CSP; el señor Roberto Soto Carreras, en representación de Phiro, Inc.; el señor José R. Soto Chabrier, en representación de Engineering 2000, Inc.; el señor José R. Soto Chabrier, en su carácter personal; el

señor Roberto Soto Carreras, la señora Elba Francisca Chabrier Rochet y la sociedad de gananciales compuesta por ambos, así como el señor Roberto F. Soto Chabrier, la señora Helen Nieves Colón y la sociedad de gananciales compuesta por ambos. Véase el Apéndice del Recurso KLAN20160508, a las págs. 430- 440. Así, no hay duda de que las partes que comparecieron y firmaron el documento prestaron su consentimiento en cuanto a los términos allí dispuestos.

Al suscribir el referido contrato de 2006, fue la voluntad de las partes que el mismo estuviera sujeto a los términos y condiciones del Anejo A, el cual se hizo formar parte del contrato mismo. Entre los términos y condiciones incluidos en el referido Anejo A, pactaron que el préstamo tenía el propósito de consolidar todas las deudas comerciales que el prestatario tenía con el Banco. Además, hicieron constar que con anterioridad al contrato de préstamo habían entregado ciertos pagarés hipotecarios en garantía de las obligaciones pasadas, presentes y futuras:

F) Garantías: Con anterioridad a esta fecha, el prestatario entregó al Banco en garantía de todas las obligaciones pasadas, presentes y futuras, los siguientes bienes [...].

1. Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$285,000.00, devengado intereses al 15% anual, venciendo a la presentación, constituida mediante la escritura número 148, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el Notario Ernesto Meléndez Pérez, e inscrita al Folio 181 del Tomo 378 de Caguas, inscripción quinta.
2. Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico o a su orden, por la suma principal de \$190,000.00, suscrito por Phiro Incorporado, el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con segunda hipoteca constituida mediante la escritura número 26, otorgada en la misma fecha ante dicho notario.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera y segunda hipoteca, respectivamente constituidas sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Parcela de terreno identificada con el número treinta y seis (36) en el Barrio Arenas de

Cidra, compuesto de siete punto seiscientos ochenta y cinco cuerdas (7.685), equivalentes a treinta mil doscientos cuatro punto cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (30,204.495 mc), colinda por el Norte con la parcela número treinta y cinco (35) de la finca principal, por el sur, con las parcelas número treinta (30) y treinta y uno (31) por el Este, con un camino y con las parcelas número treinta y ocho (38) y treinta y siete (37) de la finca principal y por el oeste, con terrenos de Valentín Alverio, Pedro Natal, Antonio Vélez y Heriberto Hernández.

Inscrita al Folio 241 del Tomo 136 de Cidra, finca número 5761, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.

3. Pagaré Hipotecario a favor de R & G Premier Bank, o a su orden, por la suma principal de \$75,000.00, devengando interés a razón de 9.0% anual, vencadero a la presentación, garantizado con la escritura número 114, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 20 de mayo de 1999, ante el notario Carlos Castillo Matos, e inscrita al Folio 231 vuelto del tomo 213 de Humacao, inscripción 18^a.
4. Pagaré Hipotecario a favor de Banco Popular de Puerto Rico, Inc., o a su orden, debidamente endosado a favor del Banco por la suma principal de \$275,000.00, devengando interés a razón de 10.75% anual, vencadero a la presentación, garantizado en la escritura número 12, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 31 de marzo de 2001, ante el notario Tomás Correa Acevedo e inscrita al Folio Móvil del Tomo 271 de Las Piedras, Inscripción 19^a.
5. Pagaré Hipotecario a favor del Firstbank de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$61,200.00, suscrito por Engineering 2000, Inc., el día 29 de julio de 2003, ante el notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 27 otorgada en la misma fecha ante dicha notario.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera, segunda y tercera hipoteca, respectivamente constituidas sobre el siguiente bien inmueble:

URBANA: solar situado en la Calle Dr. José Celso Barbosa, frente a la Plaza de Recreo del pueblo de Las Piedras, en lindes por el norte, con calle de su situación, hoy con Juana Díaz en quince punto cero ocho metros (15.08 m), Este, hoy con Natalia Márquez en veintidós punto veintiséis metros (22.26 m), Oeste diecinueve punto noventa y cuatro metros (19.94m), con Gabriel Márquez. Encierra una superficie de trescientos treinta y dos punto sesenta y nueve metros cuadrados (332.69 mc). Enclava un edificio de una sola planta dedicada al comercio.

Inscrita al Folio 230 del tomo 213 de Las Piedras, Finca número 136, Registro de la Propiedad de Humacao.

6. Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$212,000.00, devengando interés al 12% anual, vencadero a la presentación, garantizado mediante la Escritura número 150, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el notario Ernesto A. Meléndez Pérez, e inscrita al Folio Móvil del Tomo 1582 de Caguas, Finca #35,237, inscripción 16^a.

7. Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$400,000.00, con interés al 10% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 6, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 2 de abril de 2002, ante el notario Rafael Carrión Santiago, pendiente de inscripción y presentada al Asiento 267 del Diario 1003 de Caguas, Finca #35,237.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera y segunda hipoteca, respectivamente constituidas sobre el siguiente inmueble:

Solar número dos (2) de la manzana D de la urbanización Residencial Bairoa de Caguas, de trescientos setenta y nueve punto setenta y cinco metros (379.75 mc) en lindes por el Norte con el solar número tres, distancia de veintiuno punto setenta metros (21.70 m) por el sur, con el solar número uno (1), distancia de veintiuno punto setenta metros (21.70 m), por el Este con la calle marginal, distancia de diecisiete punto cincuenta (17.50) y por el Oeste, con la calle Yuquiyú, distancia de Diecisiete punto Cincuenta metros (17.50). Enclava una vivienda de concreto para una familia.

Inscrita al Folio 108 del Tomo 1030 de Caguas, Finca número 35,237, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.

8. Pagaré hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$64,000.00, con intereses al 12% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 151, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de agosto de 2001, ante el Notario Ernesto A. Meléndez Pérez, e inscrita al Folio 1081 de Caguas, Finca #35,237.
9. Pagaré Hipotecario a favor del Portador, por la suma principal de \$65,000.00, con intereses al 8% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 3, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 27 de enero de 1999, ante el notario José A. León Landrau e inscrita al Tomo de Hoja Móvil de Caguas, inscripción 11ma.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera y segunda hipoteca, respectivamente sobre el siguiente inmueble:

URBANA: Solar marcado con el número nueve (9) de la manzana BZ de la Urbanización Residencial Bairoa, en el Barrio de Caguas, con un área superficial de trescientos treinta y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados (339.78 mc). En lindes por el Norte con el solar número diez (10), distancia de veintiún metros (21.00 m), por el Sur, con el solar número ocho (8), distancia de veintiún metros (21m), por el Este con un parque pasivo y área de juegos número seis (6), distancia de dieciséis punto dieciocho metros (16.18 m) y por el Oeste, con la calle Areyto, distancia de dieciséis punto dieciocho metros (16.18). Enclava una vivienda de concreto para una sola familia.

Inscrita al Folio del Tomo 880 de Caguas, Finca número 29502. Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.

10. Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden por la suma principal de \$41,000.00, suscrito por Don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet el día 29 de julio de 2003, ante la Notario Público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 28, otorgada en la misma fecha ante dicha notario.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con segunda y tercera hipoteca, respectivamente sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Parcela radicada en el Barrio Tomás de Castro número uno (1) de Caguas, compuesta de tres mil ochocientos cuarenta y seis punto tres mil ochocientos ochenta metros cuadrados (3,486.3880 mc) en lindes por el norte con camino público de diez metros (10.00 m) de ancho y Rafael Rossy, por el Sur con servidumbre de paso y los solares A y B, segregados de mismo plano de segregación de la finca principal, por el Este con carretera estatal número setecientos ochenta y ocho (788); y por el Oeste, con solar D antes segregado, en cincuenta y siete punto dos mil seiscientos setenta y dos metros (57.2672 m).

Este es el remanente de la finca luego de descontadas varias segregaciones.

En este solar se ha construido una casa de una planta para una familia, en bloques y hormigón reforzado.

Inscrita al Folio 220 del tomo 1008 de Caguas, Finca número 34,6143, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.

11. Pagaré Hipotecario a favor del portador, por la suma principal de \$100,000.00, con interés al 8% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 4, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 2 de mayo de 1998, ante la notario Carmen L. Pérez Rosa, e inscrita al Folio 62 del Tomo 1456 de Caguas, inscripción quinta.
12. Pagaré Hipotecario a favor de Banco Popular o a su orden, por la suma principal de \$25,000.00, con interés al 10.75% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la escritura número 14, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 31 de enero de 2001, ante el notario Tomás Correa Acevedo, e inscrita al Folio 62 del Tomo 1456 de Caguas, inscripción sexta.
13. Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de dos mil dólares (\$2,000.00) suscrito por don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet, el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 30 en la misma fecha ante dicha notario, Finca #50,855.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera, segunda y tercera hipoteca, constituidas sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: SOLAR D: Solar marcado con la D, radicado en el barrio Tomás de Castro de Caguas #1, compuesto de tres mil noventa y cinco punto noventa y cinco metros (3,095.95

mc) en lindes por el norte, en dieciocho punto cinco mil diez metros (18.5010 m) con faja verde dedicado al uso público, por el Sur, en tres (3) alineaciones que suman veintiocho punto cero cero veintidós metros (28.0022 m) con servidumbre de paso y una alineación de cuarenta y nueve punto seis mil seiscientos veintiséis (49.6626 m) con el solar C segregado y vendido a Ángel Luis De Jesús Díaz, por el Este, en cincuenta y siete punto dos mil seiscientos setenta y dos metros (57.2672) con la finca principal y por el Oeste en dos alineaciones que suman ochenta y seis punto siete mil ochocientos cincuenta y un metros (86.7851 m) con faja verde dedicada al uso público.

14. Pagaré Hipotecario a favor del Banco Santander, por la suma principal de \$70,000.00, devengando interés a razón del 10% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la Escritura número 118, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 7 de noviembre de 1998, ante el notario Jorge Puig, e inscrita al Folio 45 del Tomo 362 de Cidra, inscripción 10ma.
15. Pagaré Hipotecario a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$35,000.00, devengando interés a razón del 10.75% anual, vencederó a la presentación, garantizado mediante la escritura número 13, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 31 de enero de 2001, ante el notario Tomás Correa Acevedo, e inscrita al Folio 45, vuelto del Tomo 362 de Caguas, inscripción 12da.
16. Pagaré Hipotecario a favor del portador por la suma principal de trescientos mil dólares (\$300,000.00), suscrito por Don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Chabrier Rochet, el día 2 de abril de 2002, ante el notario público Rafael Carrión Santiago, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 8, otorgada en la misma fecha ante dicha notario.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera, segunda y tercera hipoteca, respectivamente constituidas sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Parcela de terreno en el Barrio Arenas de Cidra, compuesto de diez mil cuatrocientos setenta y cinco punto siete mil noveci [sic] con las parcelas 1 a la 4 por el Oeste, con las parcelas 5 a la 10 por el Este, con terrenos de Isidro Sánchez.

Inscrita al Folio 145 del Tomo 136 de Cidra, Finca número 5749, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.

17. Pagaré Hipotecario a favor del Banco Santander de Puerto Rico, por la suma principal de \$23,000.00, devengando interés a razón del 10% anual, vencederó a la presentación, constituida mediante la Escritura número 119, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el día 7 de noviembre de 1998, ante el notario Jorge Puig, presentada al asiento 220 del Diario 381 el 12 de noviembre de 1998, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.
18. Pagaré Hipotecario a favor de Firstbank of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de diecisiete mil dólares (\$17,000.00), suscrito por Alturas de Juncos, Inc., el día 29 de julio de 2003, ante la notario público Carmen A. Guzmán, garantizado con segunda hipoteca constituida

mediante la escritura número 31, otorgada en la misma fecha ante dicha notario.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con primera y segunda hipoteca, respectivamente constituidas sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Solar radicado en el Barrio Mamey de Juncos, denominado nueve guión A, con una cabida superficial de cuatro mil cuatrocientos ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados (4,408.49 mc), en lindes al Norte, con la carretera estatal número treinta (30), al Este con el solar número diez guión A (10-A), propiedad de Alturas de Juncos, Inc., al Sur con el camino de uso público; y por el Oeste, con el solar número ocho guión A (8-A), propiedad de Eugenio Meléndez Vázquez y Delia Figueroa Meléndez, solar número siete guión A (7-A), propiedad de Alturas de Juncos, Inc.

Inscrita al Folio 58 del tomo 229 de Juncos, Finca número 8892, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.

19. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$500,000.00 librado a favor del portador o a la orden (debidamente endosado a favor del Banco), afidávit #6,070 de fecha de 3 de septiembre de 2003, ante el notario Idalia N. León Landrau, garantizado con tercera hipoteca constituida mediante la escritura número 48, aclarada mediante escritura número 37 sobre acta de Subsanción del 23 de julio de 2003, ante la misma notario, finca #25,230, en rango de Cuarta.
20. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$85,000.00 librado a favor de Firstbank of Puerto Rico, afidávit #3,386 de fecha de 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán, garantizado con quinta hipoteca constituida mediante la escritura número 32, otorgada en la misma fecha y ante la misma notario, en rango de quinta.

Los pagarés antes relacionados están garantizados con cuarta y quinta hipoteca, respectivamente constituidas sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Predio de terreno compuesto de catorce punto ochenta y seis cuerdas (14.86 cdas.) equivalentes a cinco (5) hectáreas, ochenta y cuatro (84) áreas, cinco (5) centiáreas, y cuatro (4) miliáreas, radicado en el Barrio Turabo (Macania) de Caguas, en lindes por el Norte con Vicente Solá; por el Sur con la finca principal de la cual se segrega; por el Este con Vicente Solá y por el Oeste con Sucesión Felipe Solá López.

Inscrita al Folio 89 del Tomo 774 de Juncos, Finca Número 25,230, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.

Véase el Anejo A, a las págs. 441-452 del Apéndice de la Apelación KLAN20160508.

Además de los pagarés, más adelante las partes hicieron constar otras garantías adicionales que también habían entregado previamente y reiteraron la intención de que permanecieran “con

toda fuerza y vigor y se [extendieran] para garantizar esta facilidad de crédito”:

1. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por don Roberto Soto Carreras y su esposa Elba Francisca Chabrier Rochet, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,392, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
2. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por don Roberto Soto Chabrier y su esposa Helen Nieves Colón, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,390, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
3. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por Soto R. & Associates, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,388, el día 29 de julio de 2003, ante la Notario Carmen A. Guzmán.
4. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco suscrita por Engineering 2000, Inc., otorgada en San Juan, puerto Rico, mediante affidavit número 3,389, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
5. Carta de Garantía Ilimitada y Continua a favor del Banco, suscrita por Phiro Incorporado, otorgada en San Juan, Puerto Rico, mediante affidavit número 3,391, el día 29 de julio de 2003, ante la notario Carmen A. Guzmán.
6. Asignación de Póliza de Seguro de Vida del Sr. Roberto Soto Carreras en una cantidad no menor de un millón de dólares (\$1,000,000.00).
7. Acuerdo de Gravamen Mobiliario sobre Cesión de Cuentas por Cobrar de Prime R. Construction Corp., y Soto & Asociados Ingenieros, CSP.

Véase el Anejo A, a las págs. 441-452 del Apéndice de la Apelación KLAN20160508.

El Anejo A fue suscrito el mismo día, 5 de diciembre de 2006, y firmado por todas las partes que comparecieron al Contrato de Préstamo. Estos, además, se comprometieron a mantener aseguradas las estructuras que enclavan sobre los inmuebles descritos en los pagarés hipotecarios contra riesgos de fuego y terremoto. El seguro, que debía ser vigente mientras se extendiera el contrato de préstamo, debía asegurar una cuantía no menor del valor de las estructuras e incluir una cláusula de

endoso hipotecario a favor del Banco. Véase el Anejo A, a las págs. 441-452 del Apéndice de la Apelación KLAN20160508.

La obligación pactada mediante el Contrato de Préstamo está evidenciada por el pagaré operacional por valor recibido a la orden de Firstbank, firmado por el señor Roberto Soto Carreras, representante de Prime R. Construction Corp., el 5 de diciembre de 2006. El pagaré contiene los plazos de pago en los que el deudor se obligó satisfacer la suma principal adeudada de 2,161,306.78 y los intereses al 8.5%. **Además, hace constar que en caso de incumplimiento, el tenedor del pagaré podrá valerse de todos los términos y condiciones del contrato de préstamo, incluyendo las referentes al vencimiento anticipado.**

La parte apelante insiste en que en el Contrato de 2006 las partes no manifestaron su intención de ofrecer en garantía la prenda que fue entregada en el 2003. Sin embargo, contrario a tal alegación, no hay duda de que al firmar el contrato de préstamo del 5 de diciembre de 2006, la parte apelante consintió a asegurar el cumplimiento de la obligación de pago con las garantías incluidas en el Anejo A, que ya estaban en poder del acreedor por haber sido entregadas en el contrato de 2003. Además, reiteraron su intención de que las garantías, que ya habían sido entregadas en el contrato de 2003 para asegurar cualquier deuda pasada, presente o futura, se extendieran con la misma fuerza y vigor para asegurar el cumplimiento de la facilidad de crédito suscrita en el 2006. Así, independientemente de la discusión en torno a la novación del contrato de 2003, en el 2006 la parte apelante plasmó su intención de asegurar el pago de la suma adeudada por el contrato de préstamo con las garantías que LSREF2 reclamó en la demanda, según constan en el Anejo A. Por ende, tal y como concluyó el Tribunal, no hay duda de que LSREF2 podía, en efecto, solicitar la ejecución de las garantías en su poder.

- B -

En el **segundo error** del recurso KLAN2016-0508, la parte apelante señala que el Tribunal de Primera Instancia erró al dictar sentencia tras celebrar una vista evidenciaria y sin haber celebrado un juicio en su fondo en el que hubiera podido presentar sus defensas. Similarmente, en el segundo error del caso KLAN2016-514, la parte apelante asegura que el Tribunal debió celebrar una vista en su fondo en la que tuvieran oportunidad de defenderse ya que, según alega, LSREF2 incluyó nuevas alegaciones distintas a las contenidas en la demanda. También añade en el **quinto error** que el Tribunal no debió ordenarle a pagar la suma de \$2,628,836.85 más \$214,029.90 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado y que LSREF2 no acreditó la deuda.

De los documentos que acompañan los escritos ante nuestra consideración, surge que el 23 de enero de 2014 LSREF2 presentó una solicitud de sentencia sumaria a la que anejó varios documentos para acreditar la deuda reclamada contra los apelantes. Luego de examinar la postura de ambas partes, el 10 de julio de 2014 el Tribunal dictó una sentencia que fue notificada a las partes el día 16 de ese mismo mes. En ese dictamen, el foro primario acogió la solicitud de LSREF2, por lo que ordenó a los apelantes a pagar lo adeudado.

Así las cosas, luego de que los apelantes presentaran un recurso ante este Tribunal para solicitar la revisión de la sentencia del 10 de julio de 2014, un panel de este foro emitió una sentencia bajo el número KLAN201401959 en la que determinó que procedía revocar el referido dictamen. Al arribar a tal conclusión, el panel que atendió el caso estimó que existía controversia únicamente en torno a los pagarés que sirvieron de garantía al contrato de préstamo de 2006: si las garantías ofrecidas en el Acuerdo de

Gravamen Mobiliario de 2003 o las incluidas en el Anejo A del Contrato de Préstamo suscrito en el 2006. Ante tal controversia, ordenó celebrar una vista con el único fin de dilucidar este asunto.

No obstante, cabe mencionar que el referido panel del caso KLAN201401959 resolvió que fue correcta la determinación del Tribunal de imponer \$214,029.90 por concepto de honorarios de abogado. Por ende, estamos impedidos de emitir cualquier juicio sobre las alegaciones en torno a los honorarios, pues se trata de un asunto resuelto de forma final y firme.

Aparte de lo anterior, surge de la minuta de la vista celebrada el 2 de octubre de 2015, que el Tribunal citó a las partes con el fin de dilucidar el único asunto que el foro apelativo estimó controvertido, es decir, cuáles pagarés garantizan el contrato de préstamo de 2006. En la misma minuta, el Tribunal hizo constar que luego del testimonio de la señora Tamara Pagán, las partes sometieron el caso y acordaron entregar sus respectivos memorandos de derecho. Por ende, contrario a las alegaciones de la parte apelante, no hay ninguna evidencia que nos permita concluir que el Tribunal coartó el derecho de los apelantes a presentar prueba en apoyo a sus teorías, pues por voluntad de las partes, el caso se dio por sometido. No se cometió el error señalado.

- C -

Por último, resta discutir el cuarto error del caso KLAN2016-0514, en el cual la parte apelante alega que el Tribunal incidió al declarar como codemandada a Karene Cardona Dueño que no fue demandada ni emplazada, y al ordenarle a pagar el Contrato de Préstamo del 2006, el cual no firmó ni consintió. Luego de revisar la demanda y la sentencia apelada, pudimos corroborar que la señora Karene Cardona nunca figuró entre las personas demandadas de epígrafe. De hecho, la demanda no

contiene ninguna alegación en su contra. Así, LSREF2 hizo constar que nunca responsabilizó a la señora Cardona del pago de las sumas adeudadas. Por ende, concluimos sin ulterior discusión que no hay razón para pensar que la sentencia es ejecutable en contra de la señora Cardona y que este error no se cometió.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la sentencia del 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