

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-HUMACAO
PANEL VII

PR ASSET PORTFOLIO
2013-1 INTERNATIONAL
SUB III, LLC.

PETICIONARIO

v.

GLORIA M. PACHECO
GALÁN

RECURRIDA

KLCE201401663

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Humacao

Caso Núm.:
HSCI2011-00311

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Garantías,
Prenda e Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez,
el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García.

Flores García, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2015.

Comparece la peticionaria PR Asset Portfolio 2013-1 International Sub III, LLC (PRAPI SUB III) y solicita la revocación de una *Orden* del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, emitida el 6 de noviembre de 2014, notificada el 13 de noviembre. Mediante dicha Orden, el foro primario denegó una solicitud de reconsideración en la que la peticionaria solicitaba se dejara sin efecto una Orden requiriendo notificar al Banco Popular de Puerto Rico y al Estado Libre Asociado de Puerto Rico la venta judicial del inmueble ejecutado en el caso.

I.

El 11 de julio de 2014, la peticionaria y el Alguacil del Tribunal de Primera Instancia de Humacao otorgaron la escritura número 15 de Venta Judicial y Cancelación de Hipotecas ante el Notario Carlos Villa Rivera. Mediante dicha escritura, la peticionaria adquirió titularidad sobre dos propiedades ubicadas en el Barrio Collores de Humacao, identificadas en el Registro de la Propiedad como la finca número 19,686 y la finca 16,744. El 9 de septiembre de 2014, la peticionaria presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una solicitud de orden y mandamiento para la cancelación de gravámenes posteriores.

En cuanto a la finca 19,686 solicitó la cancelación del siguiente gravamen posterior:

- a) Aviso de Demanda: De fecha 26 de febrero de 2007, dado en el Caso Civil #HSCI2011-00311, Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, sobre cobro de dinero, ejecución de prenda y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria; seguido por el Banco Popular de Puerto Rico (demandante) versus Gloria María Pacheco Galán (demandada). Se solicita el pago de la hipoteca que resulta de la inscripción 5ta y la hipoteca por la suma principal de \$450,000.00, que resulta de la finca #16744, para un total de \$732,073.22. Anotado al folio 212 del tomo 572 de Humacao anotación B y última, con fecha 2 de mayo de 2012.

En cuanto a la finca 16,744 solicitó la cancelación de los siguientes gravámenes posteriores.

- a) Aviso de Demanda: Dado en el Caso Civil #HSCI2011-00311, Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria; seguido por Banco Popular de Puerto Rico (demandante) versus Gloria María Pacheco Galán (demandada). Se solicita el pago de la suma por \$732,073.22, que es la suma de las hipotecas por \$450,000.00 y \$300,000.00, según Demanda del 8 de marzo de 2011. Anotado al folio 211 del tomo 572 de Humacao, anotación B, con fecha de 2 de mayo de 2012.
- b) Embargo por contribuciones (Ley 12): Por \$9,721.67, a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, contra Jayuya Medical Equipment, Inc., según Certificación de fecha 14 de mayo de 2012. Anotado al folio 158, orden 630 del tomo 1 de Embargos Ley 12.
- c) Embargo federal: Por \$1,099.14, contra Jayuya Medical Equipment, Inc.; número de Notificación: 871373012. Anotado al folio 46, asiento 5 del tomo 7 de Embargos Federales, con fecha de 13 de junio de 2012.

El 29 de septiembre de 2014, notificada el 1ro de octubre, el Tribunal de Primera Instancia notificó una Orden denegando la solicitud de cancelación de gravámenes posteriores y ordenó a la peticionaria acreditar la notificación de la subasta a los acreedores posteriores. El 6 de octubre de 2014, la peticionaria presentó *Moción Aclaratoria y en Reconsideración* en la que alegó que en el caso se habían ejecutado dos propiedades. En cuanto a la primera propiedad, finca núm. 19,686, alegó que el único gravamen que la afectaba era el aviso de demanda, por lo que no existía acreedor de gravamen posterior a quien se le debía notificar la

subasta. En cuanto a la segunda propiedad, finca núm. 16,744, afectada por el aviso de demanda y por el embargo a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el embargo a favor de los Estados Unidos de América, alegó la peticionaria que no estaba obligada a notificarles sobre la subasta, pues según estableció el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso *Retirement System v. Registrador*, 104 DPR 791 (1976), cuando se ha anotado preventivamente el aviso de demanda, los acreedores en rangos posteriores a dicha anotación se entienden enterados y no procede notificarles sobre la venta judicial.

El 9 de octubre de 2014 el Tribunal de Primera Instancia ordenó a la peticionaria mostrar causa por la cual se debía declarar ha lugar la solicitud sobre cancelación de gravamen posterior, citando la sección 2410 del Título 28 del Código de Estados Unidos, 28 U.S.C. sec. 2410 y la sección 7425(a)(1) del Título 26 del Código de Estados Unidos, 26 U.S.C. sec. 7425 y el caso *U.S.A. v. Del Valle & Del Valle Inc.*, 532 F. Supp. 337 (1981).

El 22 de octubre de 2014, la peticionaria y la Fiscalía Federal presentaron una *Moción Informativa Conjunta sobre Intervención* en la que señalaban que el Gobierno de los Estados Unidos reconoció que tenía un gravamen posterior sobre la segunda propiedad mencionada

y renunció retroactivamente a la notificación de la subasta, por lo que las partes solicitaron conjuntamente la cancelación del gravamen federal.

El 24 de octubre de 2014, notificada el 27, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* en la que solicitó a la peticionaria que acreditara haber notificado de la subasta a los acreedores posteriores, incluyendo al Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) como acreedor y al Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El 3 de noviembre de 2014, la peticionaria presentó un escrito titulado *Segunda Moción Aclaratoria y en Reconsideración de Orden*. Arguyó que no existía necesidad, ni obligación de notificar a BPPR, pues la hipoteca que aparecía inscrita a favor del BPPR fue cedida a su favor. En cuanto al ELA, reiteró que no tenía que notificarle, conforme a lo establecido en el caso *Retirement System v. Registrador*, supra. El 6 de noviembre de 2014, notificada el 13, el Tribunal de Primera Instancia denegó la moción de reconsideración.

Inconforme, la peticionaria recurrió ante esta segunda instancia judicial. Alegó que incidió el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de cancelación de gravámenes posteriores radicada por el peticionario y ordenarle en el término de 30 días acreditar la notificación a los acreedores de gravámenes

posteriores, a saber, el BPPR y el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

II.

De un examen del expediente ante nuestra consideración surge que en marzo de 2014, el BPPR compareció mediante escrito en el que acreditó al foro recurrido la cesión de los pagarés hipotecarios del Banco Popular de Puerto Rico objetos de esta controversia a la peticionaria.¹ Ello resultó, inclusive, en la enmienda del epígrafe del caso para sustituir al Banco Popular de Puerto Rico por PRAPI SUB III mediante la *Orden* del 1ro de abril de 2014.²

En lo pertinente a la cesión del instrumento, la Sección 2-203(a) de la Ley Núm. 208, 19 L.P.R.A. sec. 553(a), establece que "se cede un instrumento negociable cuando se entrega por una persona que no sea un emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe 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 L.P.R.A. sec. 553(b). En virtud de ello, en este caso no se requiere la

¹ Apéndice del Recurso de *Certiorari*, páginas 70-74.

² Apéndice del Recurso de *Certiorari*, página 75.

notificación a BPPR, pues la peticionaria ha acreditado que la hipoteca que aparece inscrita a favor del BPPR fue cedida a su favor.

En cuanto al requerimiento de notificación al ELA, resulta pertinente señalar lo establecido en *Retirement System v. Registrador*, supra. En el aludido caso, el Tribunal Supremo señaló que la anotación de demanda de ejecución de hipoteca en el Registro de la Propiedad bajo el Art. 91 del Código de Enjuiciamiento Civil releva al acreedor ejecutante de toda gestión ulterior para notificar la subasta a acreedores posteriores. Expresó, además, que anotado en el Registro de la Propiedad un aviso de demanda de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria que grava un inmueble, recae sobre los acreedores posteriores de dicho inmueble (los titulares de los embargos originados en acciones en cobro de dinero contra el deudor hipotecario), la obligación de mantenerse informados del curso del litigio, si interesan defender sus derechos. Añadió, por otro lado, que de no defender dichos embargantes sus derechos de embargo dentro del pleito, el Registrador de la Propiedad tiene facultad para cancelar dichas anotaciones de embargo mediante el correspondiente mandamiento judicial al efecto. En este caso, el embargo inscrito a favor del ELA es un gravamen que aparece

después de la Anotación de Demanda, por lo que no tiene que ser notificado.

III.

Lo anterior nos obliga a concluir que las circunstancias de este caso hacen innecesaria la notificación ordenada por el Tribunal de Primera Instancia para el proceso de cancelación de gravámenes, por lo que procede la revocación de la *Orden* impugnada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones