Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO
PANEL X

LIME RESIDENTIAL, LTD. Recurridos v. RUBÉN ENRIQUE TORRES SÁNCHEZ, su esposa, MARGARITA MARTÍ LON y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos Peticionarios	KLCE201500845	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas Civil. Núm.: E CD2013-0402 (612) Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

Coll Martí, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de agosto de 2015.

Comparece el Sr. Rubén Enrique Torres Sánchez, su esposa, la Sra. Margarita Martí Lon y la Sociedad Legal de Gananciales, compuesta por ambos y nos solicitan que revisemos una Resolución emitida el 13 de enero de 2015 y notificada el 25 de febrero de 2015. Mediante la aludida determinación, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, ordenó la sustitución de parte a favor de Lime Residential, Ltd. y decretó la ejecución de la Sentencia emitida el 5 de noviembre de 2013. De esta Resolución la parte peticionaria solicitó reconsideración, que fue resuelta en su contra el 15 de abril de 2015 y notificada el 21 de mayo de 2015. Por los fundamentos que discutiremos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Veamos los hechos.

I

El caso de epígrafe comenzó el 27 de marzo de 2013 con la presentación de una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria incoada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) en contra de los peticionarios.

Acaecidas varias incidencias procesales, el 1 de noviembre de 2013, las partes presentaron en conjunto una "Moción Solicitando Sentencia por Estipulación" en el que adujeron que llegaron a un acuerdo mediante el que la parte peticionaria a través de un plan de pago se comprometió a pagar los atrasos de su préstamo hipotecario. En esencia, el plan de pago consistía en seis (6) pagos mensuales consecutivos por la cantidad de mil setecientos cuarenta y dos dólares ($1,742) a pagarse desde el 1 de noviembre de 2013 y terminando el 30 de abril de 2014. Así pues, si cumplían con los seis (6) plazos pactados, la parte peticionaria tenía la obligación de acudir a la institución bancaria para una reevaluación, con el fin de modificar los términos de la hipoteca. Asimismo, especificaron que si la parte peticionaria incumplía con lo estipulado, la institución bancaria solicitaría la ejecución de la sentencia.

Por su parte, el 1 de noviembre de 2013, BPPR presentó una "Moción Solicitando Sustitución de la Parte Demandante" en la que planteó que transfirió ciertos activos a DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ), entre los que se encontraba el préstamo hipotecario en controversia. Así pues, solicitó que el foro primario sustituyera a BPPR por el cesionario DLJ. En atención a la petición de sentencia por estipulación, el 5 de noviembre de 2013, el foro primario la declaró con lugar y ordenó a la parte peticionaria que cumpliera con

el plan de pago acordado con BPPR. Asimismo, el tribunal consignó lo siguiente:

> En caso de que la demandada incumpla con cualquiera de los términos de la Estipulación y del plan de pago allí dispuesto, que lleva el propósito de satisfacer los atrasos que presenta el préstamo hipotecario objeto de ejecución, el tribunal dará por terminada e incumplida la estipulación del plan de pago, declarando vencida la totalidad de la obligación evidenciada y garantizada por el pagaré hipotecario objeto en este caso, y condenará a la demandada al pago de las sumas vencidas hasta este momento, junto con el pago de las sumas pactadas para cubrir las costas, gastos y honorarios de abogado.

Surge del expediente apelativo que una vez se traspasó el préstamo a DLJ, Select Portfolio Servicing, Inc. (SPS), quien es un "mortgage servicer", le envió una carta titulada "Trial Modification Plan" en la que se informó a la parte peticionaria que eran elegibles para una modificación de su préstamo hipotecario. SPS detalló el plan de pago que consistía en seis (6) pagos comenzando el 6 de marzo de 2014 y terminando el 6 de agosto de 2014. SPS le advirtió a los peticionarios que al prestar el primer pago del plan, estos aceptaban los términos del "Trial Modification Plan". Así pues, del expediente se desprende que los peticionarios aceptaron las condiciones del aludido plan de pago. No obstante, se desprende que los peticionarios no cumplieron con los pagos de julio y agosto de 2014, y a su vez han incumplido con los pagos de los meses subsiguientes.

Posteriormente, el 23 de septiembre de 2014, DLJ presentó una "Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitando Sustitución de Parte y Ejecución de Sentencia" en la que sostuvo que Lime Residential Ltd. (Lime) adquirió el préstamo hipotecario en controversia. Ante ello, solicitó que se sustituyera a DLJ por Lime como parte demandante. Igualmente, solicitó que se expidiera el mandamiento de ejecución de sentencia, toda vez que la parte

peticionaria incumplió con el acuerdo de pago. El 30 de diciembre de 2014, DLJ presentó una "Moción Reiterando Sustitución de Parte y Ejecución de Sentencia".

Por su parte, el 3 de febrero de 2015, los peticionarios presentaron una moción asumiendo representación legal y prórroga en la que arguyeron que existía controversia en torno al tenedor del pagaré y a la legitimación activa de DLJ y Lime para solicitar la ejecución de hipoteca. Así las cosas, el foro primario declaró con lugar la sustitución de parte y la ejecución de la sentencia. Dicha determinación fue notificada el 25 de febrero de 2015. Inconforme, la parte peticionaria presentó "Moción de Reconsideración y en Oposición a Ejecución de Sentencia por Falta de Legitimación de la parte Demandante" en el que sostuvo que ni DLJ ni Lime habían demostrado su legitimación activa para solicitar la ejecución de la sentencia, y que a su vez no habían acreditado el incumplimiento con el acuerdo de pago. Ante ello, el tribunal le ordenó a Lime que acreditara la cesión de derechos y que fijara su posición en torno a la moción de reconsideración presentada por los peticionarios.

Cumplidamente, Lime presentó su posición y adujo que era el actual tenedor de buena fe del pagaré. Sin embargo, solicitó una breve prórroga para presentar la copia del pagaré, explicó que la misma fue solicitada pero que al estar domiciliados fuera de Puerto Rico se había demorado el proceso de envío. Asimismo, en torno al incumplimiento de los peticionarios, Lime arguyó que estos no cumplieron con los pagos que vencieron el 6 de julio de 2014 y 6 de agosto de 2014, "hasta el presente". El 14 de abril de 2015, Lime presentó copia fiel y exacta del pagaré con el apéndice ("Allonge to the Note") endosado a favor de esta. En atención a lo anterior, el 15 de abril de 2015, el foro primario denegó la moción de

reconsideración. Dicha determinación fue notificada el 21 de mayo de 2015.

Aun insatisfecha, la parte peticionaria presentó el recurso que nos ocupa y nos señala que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

> Erró el TPI al conceder la sustitución de parte de DLJ Mortgage Capital, Inc., y Lime Residential, LTD., sin que existiese documentación en el expediente que demostrara su legitimación activa y sin la celebración de una vista evidenciaria.
>
> Erró el TPI al ordenar la expedición de la orden y mandamiento de ejecución de sentencia sin que la parte demandante probara el incumplimiento con la estipulación recogida mediante sentencia.
>
> Erró el TPI al no permitir que los esposos Torres-Martí presentaran evidencia a su favor y poder defenderse de la alegación de incumplimiento hecha por la parte demandante en el proceso post-sentencia.

II

A. Ley de Instrumentos Negociables

La Ley de Instrumentos Negociables de 17 de agosto de 1995, mejor conocida como Ley Núm. 208 (en adelante Ley Núm. 208-1995), fue legislada con el propósito de simplificar y aclarar el derecho que rige las transacciones comerciales; permitir la continua expansión de prácticas comerciales por medio de costumbres, usos y acuerdos entre las partes, entre otros. 19 LPRA sec. 401. Esta pieza legislativa ha definido instrumento negociable como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses, pagadero a la presentación o en fecha específica. 19 LPRA sec. 504. A su vez, la sección 504 (e) de dicha ley define pagaré como promesa en el contexto de la definición de instrumento negociable.

En cuanto a los tipos de pagaré, la Ley 208 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). En torno a lo anterior, en *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981), el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que:

> Estos 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.

Es decir, 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); véase, además, *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181, 185 (1982). 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 "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 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.

B. Auto de *Certiorari*

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Colón Mendoza,* 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera. *Negrón v. Srio. de Justicia,* 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. A esos efectos, la referida Regla dispone lo siguiente:

> El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:
>
> (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

> (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
> (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
> (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
> (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
> (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
> (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Luego de discutido el derecho aplicable, no encontramos en posición de resolver.

III

En esencia, la controversia principal en el caso de epígrafe gira en torno a si el Tribunal de Primera Instancia incidió al ordenar la sustitución de parte solicitada por DLJ y al acoger la solicitud de ejecución de sentencia.

Luego de un análisis sosegado del caso ante nuestra consideración, entendemos que no existen los criterios que nos muevan a expedir el auto de *certiorari*. Según se desprende del expediente, BPPR transfirió ciertos activos a DLJ entre los cuales se encontraba el préstamo hipotecario en controversia. Así pues, el tribunal declaró con lugar la solicitud de sustitución presentada por BPPR. Posteriormente, el préstamo hipotecario fue vendido a Lime mediante el endoso del pagaré. Es por esta razón que se solicitó nuevamente la sustitución de parte. Para acreditar su legitimación activa como cesionario, el 14 de abril de 2015, Lime presentó copia del pagaré que le fue endosado. Consecuentemente, el pagaré se convirtió en pagadero a Lime en virtud del endoso recibido. En ese

sentido, el foro primario no abusó de su discreción al ordenar la sustitución de parte. Sabido es que cuando ocurre la cesión de un crédito durante el trámite de un pleito, la sustitución es optativa, o sea, no es necesario llevar a cabo la sustitución de parte. *Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E.*, 158 DPR 743, 759 (2003). Es decir, no conlleva la terminación o desestimación del pleito, sino que el pleito se puede continuar por o contra la parte original. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, t. II, pág. 823 (2ª ed., Publicaciones JTS 2011).

Asimismo, el foro de origen no actuó arbitrariamente al decretar la ejecución de la sentencia, toda vez que Lime, como tenedor de buena fe del pagaré hipotecario, tiene pleno derecho a exigir el cumplimiento de la obligación garantizada por dicho instrumento negociable. En el caso de autos existe una Sentencia en la que el foro primario acogió la estipulación de las partes y determinó que:

> En caso de que la demandada incumpla con cualquiera de los términos de la Estipulación y del plan de pago allí dispuesto, que lleva el propósito de satisfacer los atrasos que presenta el préstamo hipotecario objeto de ejecución, <u>el tribunal dará por terminada e incumplida la estipulación del plan de pago, declarando vencida la totalidad de la obligación evidenciada y garantizada por el pagaré hipotecario objeto en este caso, y condenará a la demandada al pago de las sumas vencidas hasta este momento, junto con el pago de las sumas pactadas para cubrir las costas, gastos y honorarios de abogado.</u>
>
> <u>En caso de que se dicte sentencia y la misma se convierta en final y firme sin que la parte demandada haga efectivo el pago de las sumas adeudadas a la demandante, se ordenará al señor Alguacil de este Tribunal a que proceda (sic) a vender en pública subasta a, mejor postor, todo título, derecho o interés que tenga la demandante sobre la finca</u>… (Énfasis nuestro).

Al día de hoy, dicha determinación es final, firme y ejecutable, y la misma constituye la ley del caso. Así pues, surge del expediente apelativo que la parte peticionaria incumplió con los pagos

mensuales desde el 6 de julio de 2014 hasta el presente y dicho incumplimiento fue acreditado a través de los estados de cuenta e historial de pagos presentados ante el foro primario. Al mismo tiempo, la parte peticionaria tuvo la oportunidad de presentar prueba de los pagos de las mensualidades adeudadas, sin embargo, no lo hizo.

Por todo lo anterior, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no abusó de su discreción al acoger la solicitud de sustitución de parte y decretar la ejecución de la sentencia. Por todo lo anterior, en atención al carácter discrecional del recurso de *Certiorari*, y los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, *supra*, no hallamos razón alguna que amerite nuestra intervención en la causa civil de epígrafe en esta etapa de los procedimientos.

IV

Por los fundamentos discutidos, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *Certiorari* solicitado.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones