

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - CAGUAS
PANEL IV

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelada

v.

ANCHOR FUNDING INC.

Apelante

KLAN201700626

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Civil Núm.:
K CD 2012-0769

Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2018.

Comparece Anchor Funding, Inc. y Juan Carlos Ayala Ríos (Apelantes) mediante el recurso de epigrafe solicitando que revisemos y revoquemos la *Sentencia* emitida el 17 de diciembre de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen el TPI declaró ha lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca instada por Scotiabank de Puerto Rico contra los apelantes.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos confirmar la *Sentencia* apelada.

I

Conforme surge de los hechos que estimó probados el TPI, Anchor Funding, Inc. y el señor Juan Carlos Ayala Ríos otorgaron con el extinto RG Premier Bank tres contratos de préstamos comerciales garantizados a su vez por sendos pagarés hipotecarios. El primero de estos, #1600377467, fue otorgado el 25 de febrero de 2004 por la suma principal de \$200,000.00. Para garantizar dicho

préstamo, Anchor entregó a RG Premier Bank en concepto de prenda dos pagarés hipotecarios. El primero, suscrito el 23 de diciembre de 2003 por la cantidad de \$77,000.00, vencerá a la presentación y garantizado con la hipoteca constituida esa misma fecha mediante escritura número 325A ante la notaria pública Niurka Iliam Adorno González, sobre el inmueble propiedad de los apelantes sito en el Condominio Ponce De León en San Juan. El segundo pagaré fue suscrito el 25 de febrero de 2004 a los fines de ampliar la suma principal por la cantidad de \$200,000.00 para evidenciar una deuda de \$277,000.00 de principal. El referido pagaré fue garantizado mediante escritura número 15 sobre modificación de hipoteca, otorgada el 25 de febrero de 2004 ante la notario público Diomarie Laboy Rivera.

De otra parte, Anchor obtuvo el segundo préstamo comercial, #1600374407, el 23 de diciembre de 2003, por la suma original de \$100,000.00. Dicho préstamo se encuentra garantizado por los dos pagarés hipotecarios antes descritos, en adición por un tercer pagaré suscrito el 12 de agosto de 2002 por la suma principal de \$280,000.00, vencerá a la presentación y garantizado mediante hipoteca constituida por la escritura número 101 otorgada en la misma fecha por la notaria público Zoraida S. Jiménez Fernández.

Por último, el tercer contrato de préstamo comercial, #1600353229, fue obtenido por Anchor de RG Premier Bank el 12 de agosto de 2002 por la suma principal de \$280,000.00. A los fines de garantizar dicho préstamo, Anchor le entregó a RG Premier Bank en concepto de prenda el pagaré hipotecario por la suma principal de \$280,000.00 arriba descrito.¹

¹ Todos los pagarés hipotecarios gravan el bien inmueble propiedad de los apelantes que se describe a continuación:

---URBANA: Propiedad Horizontal: Primer Piso. Local Comercial de forma sustancialmente rectangular que radica en el primer piso del Condominio Ponce De León mil seiscientos doce (1,612) en la Avenida Ponce de León de Santurce, San Juan, Puerto Rico. Con un área privada de tres mil setenta y cinco punto dieciséis (3,075.16) pies cuadrados, equivalentes a

En el ínterin, el 30 de abril de 2010, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico decretó el cierre de RG Premier Bank y, el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) otorgó un contrato intitulado *Purchase and Assumption Agreement* con Scotiabank, por el cual este último adquirió, entre otros, los derechos y acciones de los préstamos reclamados en la demanda de epígrafe.

Así las cosas, ante el incumplimiento de los apelantes con el pago de los préstamos, Scotiabank presentó el 9 de abril de 2012 una demanda en cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria contra estos.² Scotiabank le requirió al TPI que condenara a los apelantes al pago solidario de las sumas reclamadas, más los intereses adeudados y otros gastos relacionados. Asimismo, solicitó la ejecución simultánea de la prenda e hipoteca que los apelantes entregaron para responder por todas las deudas para con éstos.

doscientos ochenta y cinco punto setenta y nueve (285.79) metros cuadrados, siendo sus medidas lineales mayores cuarenta pies diez pulgadas (40'10") en su ancho, por sesenta y nueve pies una pulgada (69'1") de largo.-----

--El cual contiene un espacio abierto para fines comerciales, dos (2) servicios sanitarios, área para almacén ("storage space") y un área para acomodar la unidad de aire acondicionado privativa de dicho piso, una terraza y un mezzanie.-----

--Colinda por el Norte con la pared exterior del edificio que da la colindancia con la Avenida Ponce de León; por el Sur, con la pared exterior del edificio que da a la colindancia con la Calle Santa Ana; por el Este, con la pared interior del edificio que separa este local del área común donde ubica el vestíbulo, los ascensores y las escaleras; y por el Oeste con la pared exterior del edificio que da a la colindancia con propiedad del señor Germán Corujo. Su puerta principal de entrada comunica directa e indirectamente con los accesos que conducen y tienen salida a la vía pública, o sea, la Avenida Ponce de León.-----

Le corresponde en los elementos comunes generales una participación de doce punto setenta y un por ciento (12.71%).-----

--La propiedad antes descrita consta inscrita al folio cincuenta y cinco vuelto (55vto.) del tomo doscientos quince (215) de Santurce Sur, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera (I) de San Juan, finca número seis mil seiscientos seis (6,606).-----

² La reclamación fue instada también contra la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por los codemandados Juan Carlos Ayala Ríos y María Milagros Nieves Cotto. Sin embargo, mediante *Sentencia Parcial* de 19 de octubre de 2012, el TPI declaró con lugar la solicitud de desistimiento voluntario presentada por Scotiabank a favor de la Sociedad de Bienes Gananciales. Véase, Apéndice II del recurso de apelación, pág. 12.

Junto con la contestación a la demanda, los apelantes presentaron una *Reconvención*. En apretada síntesis, solicitaron ejercer su derecho de retracto sobre el crédito litigioso, al amparo del Artículo 1425 del Código Civil. Más tarde, presentaron el 9 de mayo de 2013 una *Solicitud para que se dicte sentencia sumaria parcial* a su favor. Entre otras cosas, los apelantes solicitaron la desestimación de la demanda bajo el fundamento de que las partes habían pactado el procedimiento sumario de ejecución como el medio para hacer valer las obligaciones. De modo que Scotiabank obró contrario a lo convenido al instar la reclamación de epígrafe por la vía ordinaria. Así también, alegaron que procedía la desestimación de las reclamaciones personales, toda vez que son incompatibles con el procedimiento sumario de ejecución.

Scotiabank se opuso a la solicitud de sentencia sumaria de los apelantes. Posteriormente, presentó el 9 de julio de 2013 una *Solicitud de Sentencia Sumaria a favor de la parte demandante*. Alegaron la inexistencia de hechos en controversia y actualizaron las cantidades reclamadas a la fecha de la presentación de la moción dispositiva.

El 16 de julio de 2013, los apelantes presentaron nuevamente una moción dispositiva intitulada *Segunda solicitud por causa distinta para que se desestime la demanda o se dicte sentencia sumaria*. En esta ocasión alegaron que Scotiabank no tiene una causa de acción legítima en su contra, toda vez que no era el tenedor de los pagarés hipotecarios a la fecha de la presentación de la demanda. Mas tarde, el 12 de agosto de 2013, los apelantes se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank y, a su vez, presentaron una tercera solicitud de sentencia sumaria, esta vez bajo el argumento de que la reclamación estaba prescrita. Alegaron que el banco tenía tres (3) años a partir de la fecha de vencimiento de los préstamos para instar la

correspondiente reclamación en cobro de dinero. Así, según los apelantes, a la fecha de la presentación de la demanda los préstamos habían vencido y estaban prescritos. Scotiabank replicó oportunamente tales los escritos.

Sometidas las mociones dispositivas reseñadas, el TPI emitió el 13 de junio de 2014 una *Resolución* donde declaró no ha lugar todas las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes.³ Luego del recuento procesal, el foro primario esbozó diecisiete (17) determinaciones de hechos, entre estas, que Scotiabank adquirió mediante el contrato titulado *Purchase and Assumption Agreement* todos los derechos y acciones de los préstamos reclamados en la demanda. Sin embargo, el TPI adujo sobre la insuficiencia de prueba para determinar si Scotiabank era o no el tenedor de los pagarés a la fecha de la presentación de la demanda; por lo que no podía determinar si el banco tenía o no una causa de acción legítima contra los apelantes. Así también, estaba en controversia si la causa de acción de ejecución de hipoteca procedía por la vía sumaria o la ordinaria, conforme lo acordado por las partes.

Por otra parte, respecto a la alegación de prescripción, el TPI concluyó que el término prescriptivo aplicable a los pagarés hipotecarios es el de veinte (20) años que se utiliza para la acción hipotecaria, por lo que la causa de acción en cobro de dinero no estaba prescrita. Por último, resolvió que la doctrina del retracto de crédito litigioso no aplicaba al caso de autos.

Dicha determinación fue objeto de reconsideración mediante *Resolución* de 10 de octubre de 2014.⁴ El TPI reconsideró a los únicos efectos de modificar ciertas determinaciones de hechos según propuestas por los apelantes. Por otra parte, reiteró que existe

³ Apéndice XVII del recurso de apelación, págs. 514-536.

⁴ Íd., Apéndice XIX, págs. 553-560.

controversia sobre la tenencia de los pagarés otorgados, al igual que lo relacionado al elemento de intención sobre el acuerdo de las partes en cuanto al tipo de procedimiento a seguir en caso de una acción de ejecución de hipoteca. Así también, el foro primario reafirmó que la causa de acción no estaba prescrita.

Aun en desacuerdo con la referida decisión, el 12 de noviembre de 2014 los apelantes acudieron al Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de *certiorari* KLCE2014-01521, *Scotiabank de Puerto Rico v. Anchor Funding, Inc. y otros*, el cual fue denegado mediante *Resolución* de 12 de diciembre de 2014.

Así las cosas, se celebró el juicio en su fondo el 4 de mayo de 2015. Por parte de Scotiabank testificó el señor Raúl Orestes Fernández Domenech; mientras que los apelantes no presentaron prueba. Luego de evaluar la prueba testifical y documental, el TPI emitió el 17 de diciembre de 2015 la *Sentencia* apelada. En la misma, el tribunal incorporó las determinaciones de hechos esbozadas en las resoluciones de 11 de junio y 10 de octubre de 2014 como hechos probados. En adición, realizó las siguientes determinaciones de hechos:

[...]

4. *Scotiabank adquirió del FDIC ciertos activos pertenecientes a R-G Premier Bank.*
5. *Scotiabank le entregó en prenda al FDIC los pagarés de los préstamos que adquirió.*
6. *Mediante el Custodial and Paying Agency Agreement suscrito el 30 de abril de 2010 por Scotiabank, el FDIC y Citibank, este último fue designado como el agente custodio de las colaterales de los préstamos adquiridos por Scotiabank.*
7. *Scotiabank le pagó al FDIC la totalidad del valor de los activos que adquirió de R-G Premier Bank en un periodo de tiempo.*
8. *Una vez Scotiabank saldó la totalidad del valor de los activos que adquirió, Citibank le devolvió las colaterales de los préstamos.*
9. *Scotiabank tiene los pagarés objeto del pleito de epígrafe en su posesión desde el 4 de noviembre de 2014.*
10. *Previo a esto, cuando Scotiabank necesitaba la colateral de los préstamos, le solicitaba a Citibank que se la enviara.*

11. *Scotiabank tenía la facultad de incoar acciones judiciales para el cobro de los préstamos que adquirió del FDIC, independientemente de que la colateral de dichos préstamos estuviera bajo la custodia de Citibank.*

[...]

16. *Scotiabank es el tenedor por endoso de los pagarés objeto de controversia.*

En definitiva, el TPI resolvió que Scotiabank es el tenedor de los pagarés hipotecarios objeto de reclamación, por lo que tiene legitimación activa para entablar la demanda. Por otra parte, respecto a si procede la acción de ejecución de hipoteca por la vía sumaria u ordinaria, el TPI reiteró lo resuelto en la *Resolución* de 10 de octubre de 2014 donde resolvió que *"[...] no surge de los instrumentos mencionados que se haya estipulado de forma explícita que el proceso a seguirse en caso de una ejecución de hipoteca fuera únicamente el procedimiento sumario. Estos documentos claramente expresan la cuantía por la que responde el bien inmueble hipotecado en caso de seguirse el procedimiento sumario, es decir, si sucede tal circunstancia. No podemos inferir de dicho lenguaje que el referido procedimiento sumario fuese el proceso expresamente convenido entre las partes en caso de una ejecución de hipoteca"*. En consecuencia, habiéndose acreditado la existencia de la deuda, la cual a su vez está garantizada por los referidos pagarés que fueron otorgados en prenda, el tribunal declaró ha lugar la demanda.

Inconformes, Anchor y el señor Ayala Ríos solicitaron oportunamente la reconsideración del dictamen, lo cual fue declarado no ha lugar por el TPI el 5 de febrero de 2016.

Aun en desacuerdo, los apelantes presentaron el recurso de apelación que nos ocupa⁵ y, le imputaron al foro primario la comisión de los siguientes errores:

⁵ En el presente caso los apelantes presentaron el 8 de marzo de 2016 el recurso de apelación KLAN2016-00315. El mismo fue desestimado por falta de jurisdicción, ante la inadecuada notificación del dictamen del TPI que dispuso de la solicitud de reconsideración y solicitud de determinaciones de hechos adicionales presentada por los apelantes. Véase, Apéndice LXX del recurso de apelación, págs. 1,339-1,346.

PRIMER ERROR: DE HABER TENIDO SCOTIABANK “STANDING” Y CAUSA DE ACCIÓN PARA DEMANDAR, RECONOCIMIENTO EN QUE INCIDIÓ EL HONORABLE TRIBUNAL, ERRÓ IGUALMENTE AL NO DETERMINAR QUE LOS INSTRUMENTOS NEGOCIABLES QUE CONSTITUÍAN LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL ESTABAN PRESCRITOS CUANDO SCOTIABANK ADVINO TENEDOR DE ELLOS EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2014, Y SI SU CAUSA DE ACCIÓN, SE CONCLUYERA, PODÍA HACERSE RETROACTIVA A LA FECHA EN QUE PRESENTÓ LA DEMANDA, ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL NO DETERMINAR QUE DOS DE LOS INSTRUMENTOS NEGOCIABLES QUE CONSTITUÍAN LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL ESTABAN PRESCRITOS AL PRESENTARSE LA DEMANDA.

SEGUNDO ERROR: SI EL HONORABLE TRIBUNAL DE APELACIONES DISPUSIERA CONTRARIO A LO PLANTEADO EN EL PRIMER ERROR- LA EXISTENCIA DE CAUSA DE ACCIÓN Y/O STANDING E INEXISTENCIA DE PRESCRIPCIÓN, ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DISPONER LA EJECUCIÓN DE LA PRENDA SIN PROVEER PARA LA DESESTIMACIÓN DE LA ACCIÓN PERSONAL, INCOMPATIBLE CON EL PROCEDIMIENTO SUMARIO, Y DISPONER LA EJECUCIÓN DE LAS HIPOTECAS POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO SIN QUE SE HUBIERA TASADO EL INMUEBLE PARA ESE PROCEDIMIENTO.

II

La Ley núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico, 19 L.P.R.A. sec. 401 *et seq.*, (Ley 208-1995), reglamenta, entre otras cosas, los instrumentos negociables. Conforme a este estatuto, un instrumento negociable es 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. 19 L.P.R.A. sec. 504(a). Los instrumentos negociables son documentos que se utilizan en el comercio y en la banca, se denominan también títulos o valores, títulos de crédito, efectos de comercio y documentos comerciales. Los instrumentos más utilizados son los cheques y los giros, las letras de cambio y los pagarés. *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 D.P.R. 793, 799 (2010).

La Ley 208-1995 define un “pagaré” como una promesa, es decir, “*un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona*

que se obliga a pagar.” 19 L.P.R.A. secs. 503 y 504(e). Así, la naturaleza del pagaré lo determina la promesa incondicional del expedidor de pagar cierta suma en dinero. O lo que es lo mismo, un instrumento negociable es un pagaré si es una promesa de pago en dinero hecha por escrito. Ahora bien, existen distintas clases de pagarés en consideración a si estos contienen una fecha específica de vencimiento o no, o si son vencidos o pagaderos a la presentación. 19 L.P.R.A. sec. 508 y 509.

En adición a esto, la Ley 208-1995 dispone que un tenedor *“[r]especto a un instrumento negociable, significa la persona en posesión del mismo si el instrumento es pagadero al portador o, en el caso de un instrumento pagadero a una persona identificada, si la persona identificada está en posesión del mismo”*. 19 L.P.R.A. sec. 451(20). Así también, dispone que la persona con derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento es *“(1) el tenedor del instrumento, (2) una persona que no es tenedor pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, o (3) una persona que no está en posesión del instrumento pero tiene derecho a exigir el cumplimiento del instrumento de acuerdo con las disposiciones de las secs. 609 y 668(d) de este título”*. 19 L.P.R.A. sec. 601.

Por último, como norma general una acción para exigir el cumplimiento de un pagaré tiene un término prescriptivo de tres (3) años, desde la fecha específica de vencimiento del instrumento. Si la fecha de vencimiento fue acelerada, dicho término comenzará a transcurrir a partir de la fecha de vencimiento acelerado. 19 L.P.R.A. sec. 518(a). En caso de que el pagaré sea pagadero a la presentación, el término prescriptivo comenzará a decursar desde el requerimiento de pago. 19 L.P.R.A. sec. 518(b). Ahora bien, cuando como en el presente caso lo se pretende es ejercitar una acción de cobro sobre un pagaré hipotecario, la Sección 2-118 de la Ley 208-1995, *supra*, dispone:

[i]ndependiente de cualquier disposición en contrario aquí contenida, una acción para exigir el cumplimiento de una obligación, de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles, y todo el interés devengado por tal obligación, deberá iniciarse dentro del término dispuesto por la sec. 5294 del Título 31 para el ejercicio de la acción hipotecaria. 19 L.P.R.A. sec. 518(h).

En lo que nos respecta, el Artículo 1864 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5294, dispone que “*la acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años*”.

De esta forma, la Ley de Instrumentos Negociables establece una prescripción especial para los pagarés que están garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles, imponiéndoles el mismo término prescriptivo de la acción hipotecaria. Surge claramente del Informe del Senado sobre la medida que las reglas de prescripción establecidas en la Ley de Instrumentos Negociables de 1995, antes discutidas, "no aplican a los pagarés hipotecarios, [los cuales] continuarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 1864 del Código Civil." Senado de Puerto Rico, Informe sobre el P. de la C. 1815, 11 de julio de 1995, pág. 48. En fin, el término prescriptivo de un pagaré hipotecario es veinte (20) años. Westerbank v. Registradora, 172 D.P.R. 71, 89 (2007), Op. de conformidad emitida por la Juez Rodríguez Rodríguez.

Como corolario de lo anterior, la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil, Regla 51.3., 32 L.P.R.A. Ap. V, así como por los articulados de Ley Hipotecaria⁶ que apliquen al procedimiento ordinario. Sabido es que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta; esto es, incluye la reclamación personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 D.P.R. 872, 879 (1995). Ello implica que el acreedor puede optar por tratar de obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la

⁶ La Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* derogó la Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, la cual estaba vigente al momento de los hechos de este caso.

misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas son mutuamente excluyentes. *Íd.*, pág. 880.

Por el contrario, el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía sumaria es un proceso puro de ejercicio de la acción hipotecaria, por lo que no hay cabida para la acción personal. *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 231 (1989). Ahora bien, “*el procedimiento ejecutivo sumario vino a suplementar, no a sustituir al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria*”. *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 D.P.R. 585 (1979).⁷

Por otra parte, la norma atinente al tipo mínimo como requisito a una subasta válida se refiere al derogado Artículo 179 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2575, que consigna explícitamente el precio de tasación como requisito ineludible para la validez de la escritura de hipoteca. Se precisa también que el mismo servirá de tipo mínimo en la primera subasta, tanto en el procedimiento de ejecución sumario como en el ordinario. *Arroyo v. Ortiz y Franco*, 133 D.P.R. 62 (1993). Así que es el estado de derecho que “*el fiel cumplimiento del mandato legislativo requiere que la previa tasación acordada por las partes en la escritura de hipoteca debe servir de tipo mínimo en toda subasta de un inmueble que se celebre como consecuencia de la ejecución de un crédito hipotecario, independientemente de la vía que para ello elija el acreedor*”. *Ponce Federal Savings v. Gómez*, *supra*.

III

El primer señalamiento de error propone dos cosas. En primer lugar, que el TPI incidió al determinar que Scotiabank tenía legitimación activa para entablar la presente causa de acción en el

⁷ Ley Núm. 210-2015, *supra*, eliminó el procedimiento sumario de ejecución de hipotecas por estar en desuso hace varias décadas. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 210-2015.

2012, cuando según los apelantes no fue hasta el 4 de noviembre de 2014 que Scotiabank advino tenedor de los pagarés hipotecarios reclamados. En segundo lugar, alegan los apelantes que el foro sentenciador erró al determinar que la causa de acción contra al menos dos de los tres préstamos comerciales no estaba prescrita. Es la interpretación de los apelantes que el término prescriptivo para entablar la correspondiente reclamación judicial es de tres (3) años. Veamos.

Es un hecho incontrovertido que el 30 de abril de 2010, el Comisionado de Instituciones Financiera decretó el cierre de RG Premier Bank y, que para la misma fecha el FDIC otorgó con Scotiabank el contrato intitulado *Purchase and Assumption Agreement*, mediante el cual este último adquirió los activos y depósitos del extinto RG Premier Bank, incluyendo los préstamos comerciales y los pagarés hipotecarios reclamados en el presente caso. Además, conforme los hechos que encontró probados el TPI, mediante el *Custodial and Paying Agency Agreement* suscrito el 30 de abril de 2010, Citibank fue designado como el agente custodio de las colaterales de los préstamos adquiridos por Scotiabank, hasta tanto este saldara al FDIC la compraventa de los activos. No fue hasta el 4 de noviembre de 2014 que Scotiabank entró en posesión de los pagarés.⁸

A pesar de lo anterior, consideramos que desde el instante en que Scotiabank acordó el *Purchase and Assumption Agreement* se armó de capacidad legítima para reclamar sus derechos y ejercer todas las acciones correspondientes sobre los activos que adquirió. Así lo determinó el TPI y prueba de ello es el propio contrato de *Custodial and Paying Agency Agreement*. Se desprende del mismo que Scotiabank tenía derecho a examinar y requerir en cualquier

⁸ Determinación de hecho #9 de la *Sentencia* apelada, Apéndice LV del recurso de apelación, pág. 1159.

momento copia de los documentos custodiados.⁹ De hecho, conforme a las declaraciones del único testigo del banco, no refutadas por los apelantes, Citibank remitió en ocasiones copia de los pagarés originales siempre que le fueron requeridos. Asimismo, bajo el aludido acuerdo, Scotiabank tenía la clara facultad de requerir el desglose de los pagarés hipotecarios bajo la custodia de Citibank en aquellos casos donde decidiera ejecutar una hipoteca sobre un bien hipotecado o, cuando hubiera acordado vender un préstamo o su garantía.¹⁰

De modo que resulta evidente que Scotiabank estaba facultado desde el día primero del acuerdo de compra, para “*incoar acciones judiciales para el cobro de los préstamos que adquirió del FDIC, independientemente de que la colateral de dichos préstamos estuviera bajo la custodia de Citibank*”.¹¹ Los apelantes no presentaron prueba testifical o documental en contrario; más bien reconocieron la existencia de los préstamos comerciales y de los pagarés hipotecarios que los garantizan, así como que Scotiabank fue quien adquirió los activos y depósitos de RG Premier Bank, incluyendo los aquí reclamados. En consecuencia, habiéndose determinado que Scotiabank era el tenedor de los pagarés hipotecarios en cuestión, tenía una causa de acción legítima contra los apelantes.

Respecto a la controversia de prescripción sobre la causa de acción de cobro de dinero, advertimos que fue previamente adjudicada por el TPI mediante *Resolución* de 11 de junio de 2014. El TPI concluyó que la misma no estaba prescrita, sino que le aplica el término prescriptivo de 20 años dispuesto para las acciones hipotecarias. Tal determinación fue ratificada por el foro primario

⁹ Véase, Section 6.2 del *Custodial and Paying Agency Agreement*, Apéndice XLVII del recurso de apelación, págs. 809-810.

¹⁰ Íd, Section 7.2(f), pág. 812.

¹¹ Determinación de hecho #11 de la *Sentencia* apelada, Apéndice LV del recurso de apelación, pág. 1160.

mediante *Resolución* en reconsideración de 14 de octubre de 2014, así como por el foro apelativo al denegar la expedición del *certiorari* el 12 de diciembre de 2014. De modo que la referida decisión advino final y firme y, por tanto, vinculante.

En cualquier caso, avalamos la decisión del tribunal sentenciador. Como expusiéramos, en términos generales aquella persona que desee reclamar el cobro de un pagaré a término, tiene tres (3) años a partir de la fecha de vencimiento del pagaré para instar una acción judicial. Sin embargo, cuando se trata de un pagaré hipotecario la Ley 208-1995, *supra*, es clara cuando dispone que toda acción judicial se tendrá conforme lo dispone el Artículo 1485 del Código Civil para las acciones de ejecución de hipotecas; esto es, veinte (20) años.

En este caso, al estar los préstamos comerciales garantizados por sendos pagarés hipotecarios, toda acción de cobro debe ejercitarse dentro del término de veinte (20) años contados a partir de la fecha de vencimiento de los mismos. El pagaré de \$280,000.00 que evidencia el préstamo comercial 1600353229 otorgado el 12 de agosto de 2002, era pagadero en su totalidad en el término de ochenta y cuatro (84) meses; por lo que venció el 12 de agosto de 2009. Por otra parte, el pagaré de \$100,000.00 que evidencia el préstamo 1600374407 otorgado el 23 de diciembre de 2003, era pagadero en su totalidad en el término de doce (12) meses; por lo que venció el 23 de diciembre de 2004. Por último, el pagaré de \$200,000.00 que evidencia el préstamo comercial 1600377467 suscrito el 25 de febrero de 2004, era pagadero en su totalidad en el término de sesenta (60) meses; por lo que venció el 25 de febrero de 2009. Vemos pues, que no ha transcurrido el término de prescripción de 20 años estatuido por el Código Civil, por lo que la causa de acción no está prescrita.

En definitiva, el TPI no cometió el primer error señalado.

En cuanto al segundo señalamiento de error, los apelantes alegan que la ejecución y cobro de los créditos hipotecarios solo procede a través del procedimiento sumario de ejecución; ello conforme a la cláusula CINCO de la Escritura Núm. 101 de Primera Hipoteca otorgada el 12 de agosto de 2002. Sostienen que ello fue acordado por las partes, máxime cuando únicamente se estipuló el valor del inmueble a los fines de una subasta a través del procedimiento sumario. Así pues, de determinarse que procedía tramitarse el pleito por la vía sumaria, manifiestan los apelantes que procedería la desestimación de la reclamación personal en cobro de dinero. No les asiste la razón.

Sabido es que, a la hora de acudir al tribunal en un procedimiento de ejecución de hipoteca, el acreedor tiene la alternativa de tramitarlo por la vía ordinaria o la sumaria. La cláusula a la que hacen mención los apelantes, lee:

Para los efectos dispuestos en la Ley Hipotecaria vigente se tasa el inmueble hipotecado a los fines de la primera subasta en caso de ejecución sumaria, en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$280,000.00).

El texto de la citada cláusula, "en caso de ejecución sumaria", pone en evidencia la potestad del acreedor de ejercer la acción hipotecaria por la vía sumaria o la ordinaria. Así que Scotiabank optó por el procedimiento ordinario de ejecución. Como dijéramos, nada en la citada cláusula impedía al banco actuar de manera contraria. Además, los apelantes no presentaron prueba para sostener el planteamiento de que fue la intención de las partes acordar exclusivamente el procedimiento sumario en caso de ejecución de hipoteca. Por otra parte, conforme al estado de derecho vigente, el valor de tasación estipulado en la escritura de hipoteca bien puede ser utilizado tanto en caso de ejecución sumaria como ordinaria.

Así pues, toda vez que Scotiabank se acogió al procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca, goza del beneficio de incluir como parte del procedimiento, la reclamación personal contra el apelante Ayala Ríos en aras de hacer valer su crédito.

En consecuencia, el TPI tampoco cometió el segundo error señalado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* dictada por el TPI el 17 de diciembre de 2015.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones