

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

CAPARRA CENTER
ASSOCIATES, LLC

Apelante

v.

FIRSTBANK DE PUERTO
RICO,
Lcdo. FRANCISCO GONZÁLEZ
NIETO, FULANO DE TAL

Apelado

KLAN202000170

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Guaynabo

Civil Núm.:
GB2018CV01128

Sustitución de
Pagaré Extraviado

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

El 24 de febrero de 2020, Caparra Center Associates, LLC (Caparra Center) compareció ante este Tribunal de Apelaciones en aras de que revisemos y revoquemos la *Sentencia* que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Guaynabo, emitió el 28 de enero de 2020. Por medio del dictamen apelado, el foro *a quo* se negó a conceder la sustitución del pagaré extraviado y, en su lugar, ordenó la cancelación tanto del pagaré en controversia como de la hipoteca que el mismo garantiza.

Transcurrido en exceso del término concedido por nuestro Reglamento para que la parte apelada presentara su alegato sin que este compareciera, damos por perfeccionado el recurso y procedemos a disponer de él. Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 22.

I

Por no existir controversias de hechos, procedemos a adoptar las determinaciones arribadas por el tribunal de instancia:

1. El 30 de diciembre de 2009, Caparra suscribió un Pagaré Hipotecario, pagadero a favor del Portador, por la suma principal de nueve millones cuarenta mil dólares (\$9,040,000.00), más intereses anuales fluctuantes equivalentes a cuatrocientos (400) puntos sobre la tasa de interés prevaleciente, según publicada por JP Morgan Chase en Nueva York, pero nunca menor del ocho por ciento (8%) anual, con fecha de vencimiento a la presentación. Dicho Pagaré Hipotecario fue reconocido y suscrito ante el Notario Antonio R. Molina Machargo, testimonio número 1545 (Pagaré Hipotecario).

2. Para garantizar el Pagaré Hipotecario, Caparra constituyó una hipoteca sobre el inmueble que se describe más adelante, mediante escritura pública Número Ocho (8), otorgada el 30 de diciembre de 2009, ante el Notario Antonio R. Molina Machargo. Dicha hipoteca consta inscrita al folio 169 del tomo 1475 de Guaynabo, finca número 48,788, inscripción segunda (2da), Registro de la Propiedad de Guaynabo.

3. El inmueble sobre el cual Caparra constituyó la referida hipoteca se describe como sigue:

“---**URBANA:** Predio de terreno en el sector San Patricio Barrio Pueblo Viejo del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico con una cabida de Tres Mil Novecientos Dos punto Doscientos Cincuenta y Seis (3,902.256) metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en Setenta y Dos punto Setenta Nueve (72.79) metros, con terrenos de Caparra Center Associates; por el SUR, en Ciento Uno punto Noventa y Ocho (101.98) metros, con la Calle Ébano, antes Calle Número Tres (3); por el ESTE, en Cuarenta y Seis punto Dieciséis (46.16) metros, con una propiedad perteneciente al Colegio de Tecnólogos Médicos; y por el OESTE, en Cuarenta y Cinco punto Novecientos Treinta y Tres (45.933) metros, con la Canalización de la Quebrada Margarita.”-----

---Consta inscrita a favor de Caparra Center Associates, LLC, en el Registro de la Propiedad de Guaynabo, al Folio Ciento Sesenta y Nueve (169), del Tomo Mil Cuatrocientos Setenta y Cinco (1475), Finca número Cuarenta y Ocho Mil Setecientos Ochenta y Ocho (48,788).-----

4. El Pagaré Hipotecario fue negociado y entregado por Caparra al codemandado Firstbank, como garantía colateral de cierta facilidad de crédito que le fuera concedida por dicha institución bancaria.

5. La parte demandante satisfizo en su totalidad la obligación con el Firstbank, garantizada por el Pagaré Hipotecario, por lo que el banco procedió a entregar a Caparra el original por conducto del licenciado González Nieto, quien estaba debidamente autorizado por ésta para recibir dicho instrumento.

6. La parte demandante desea renegociar el Pagaré Hipotecario. Sin embargo, se ha visto impedida de así hacerlo ya que el original del Pagaré Hipotecario no ha podido ser producido por el licenciado González Nieto, a pesar de las innumerables gestiones por él efectuadas.

7. El Pagaré Hipotecario no ha sido endosado, negociado, cedido, ni transferido a persona alguna por la parte demandante ni por el licenciado González Nieto, su último tenedor conocido.

Ante los acontecimientos relatados, el 14 de diciembre de 2018 Caparra Center instó demanda sobre sustitución de pagaré extraviado. Pasado varios trámites innecesarios de relatar, el TPI emitió la sentencia aquí apelada. Allí el foro *a quo* denegó el remedio que Caparra Center solicitó; a saber, que se ordenara la reproducción del pagaré extraviado. En su lugar, ordenó tanto la cancelación del pagaré como la hipoteca que el mismo garantizaba.

No conteste con la determinación, Caparra Center recurrió en alzada ante este foro intermedio y en su recurso de apelación planteó la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable TPI al denegar la restitución del pagaré extraviado, coartando de manera ultra vires su liquidez y el derecho del Apelante a renegociarlo.

II

Es sabido que nuestro ordenamiento jurídico regula no solo aquellos supuestos en que un instrumento negociable se extravía, sino también el remedio a conceder. Veamos las disposiciones al respecto.

El Art. 122 de la Ley Núm. 210—2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 30 LPRA sec. 6172, establece que:

Si todos o algunos de los instrumentos negociables se extraviaron o fueron destruidos, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la presentación de la sentencia final y firme debidamente certificada en la que se declaren extinguidas las obligaciones representadas por los referidos instrumentos.

Por otro lado, el Art. 92.4 del Reglamento Núm. 8814 del 14 de septiembre de 2016, conocido como Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, fija el procedimiento a seguir en las instancias en que un instrumento

negociable se ha extraviado sin que la obligación se haya extinguido.

A esos efectos, el citado estatuto señala lo siguiente:

En caso de extravío o destrucción del instrumento negociable sin que se hayan extinguido las obligaciones representadas, se llevará el procedimiento según lo dispuesto en la Regla 122.1 de este Reglamento. Probados los hechos alegados, la sentencia o resolución que emita el Tribunal dispondrá para el otorgamiento del instrumento negociable sustituto. Bajo ninguna circunstancia se aceptará una copia del instrumento negociable extraviado como instrumento sustituto.

Para tomar razón en el Registro de la sustitución, será necesario la presentación de la copia certificada de la escritura de sustitución de instrumento negociable en la cual el notario relacionará la sentencia, resolución u orden emitida por el Tribunal y certificará bajo su fe notarial que los tuvo ante sí. En la escritura de sustitución deberá comparecer el acreedor y el o los deudores. De no estar disponibles los deudores, comparecerá el Alguacil según lo ordene el Tribunal. Con la escritura se deberá acompañar copia del instrumento negociable sustituto. No será necesario acompañar los documentos judiciales como complementarios. El Registro consignará el nuevo número de testimonio o affidavit y sólo se pagarán los derechos correspondientes a una nota marginal sin cuantía.

De otra parte, la Regla 122.1 del Reglamento Núm. 8814, *supra*, dispone lo siguiente:

Cuando se haya extraviado el instrumento negociable garantizado con hipoteca o alguno de ellos, de ser varios, se instará acción judicial contra el último poseedor conocido de los instrumentos extraviados, y cualquier poseedor desconocido. Cuando el último acreedor conocido es una persona distinta a la que surge del Registro, también se deberá demandar y emplazar a éste. El Tribunal ordenará la publicación de edictos con arreglo a las normas de procedimiento civil vigentes. El edicto deberá contener el número de finca y sus datos registrales, datos de la escritura mediante la cual se constituyó la hipoteca y datos del instrumento negociable extraviado incluyendo el principal y el número de testimonio en virtud del cual quedó notarizado.

Deberá alegarse y probarse que el crédito fue satisfecho y que los instrumentos se extraviaron. Si éstos nunca salieron de manos del deudor, se probará este hecho a satisfacción del Tribunal, iniciándose en este caso la acción judicial sólo contra personas desconocidas posibles poseedoras de los títulos extraviados.

En suma, de lo antes expuesto surge que el remedio a conceder dependerá de si la obligación fue satisfecha o no por el deudor. Nos explicamos. De extraviarse el pagaré sin que la

obligación se haya finiquitado, procederá la sustitución de dicho instrumento negociable. Sin embargo, si la deuda ya fue saldada, la cancelación del pagaré constituirá el remedio apropiado.

III

Conforme expusimos al inicio de la presente sentencia, Caparra Center adujo que el TPI erró al no conceder la restitución del pagaré extraviado. No le asiste la razón.

De la narrativa de hechos vimos que no existe controversia alguna en que la obligación garantizada por el pagaré hipotecario en cuestión fue satisfecha en su totalidad por Caparra Center. Tampoco hay disputa en cuanto al extravío del pagaré ni respecto a que fue el propio Caparra Center el responsable de ello. Por lo tanto, al ser estos hechos medulares unos indisputables y la norma aplicable una diáfana, el foro *a quo* no podía más que ordenar la cancelación de la hipoteca y del pagaré conforme lo dispone el Art. 122 de la Ley Núm. 210, *supra*, y la Regla 122.1 del Reglamento Núm. 8814, *supra*. Recordemos que la sustitución del pagaré solo procede cuando la obligación aún no se ha extinguido, supuesto que no estaba presente en el caso de marras. Art. 92.4 del Reglamento Núm. 8814, *supra*. Consecuentemente, Caparra Center no tenía derecho a dicho remedio.

IV

Por las consideraciones que preceden, confirmamos la sentencia apelada.

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

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