

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL XI

PR RECOVERY AND  
DEVELOPMENT JV, LLC

Demandante-Reconvenida

**Apelada**

V.

GRUPO PERA, LLC;  
GEORGINA MARÍA  
PEÑAGARÍCANO VALDÉS;  
CARLOS RAMOS VÉLEZ,  
ROSA MARÍA DE JESÚS  
BURGOS, Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS;  
Y JOSÉ ANTONIO  
PEÑAGARÍCANO SOLER,  
MARÍA GEORGINA VALDÉS  
BLANES, Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Codemandados-  
Reconvinientes

**Apelantes**

V.

BANDO DE DESARROLLO  
ECONÓMICO PARA  
PUERTO RICO

Tercero Demandado

KLAN202100827

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
SJ2020CV06153

Sobre:  
Acción Civil de  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Prenda, Gravamen  
Mobiliario e  
Hipoteca por la Vía  
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Álvarez Esnard<sup>1</sup>

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de enero de 2022.

<sup>1</sup> De conformidad con la Orden Administrativa número OATA-2021-191 emitida el 15 de noviembre de 2021, debido a la inhabilitación de la Jueza Santiago Calderón, se designó a la Jueza Álvarez Esnard en su sustitución para entender y votar en el caso de epígrafe.

El 18 de octubre de 2021, compareció ante nos el Grupo Pera, LLC; Georgina M. Peñagaricano Valdéz; Carlos Ramos Vélez, Rosa M. De Jesús Burgos, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos; José A. Peñagaricano Soler, María G. Valdéz Blanes, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante y en conjunto, la parte apelante), mediante recurso de *Apelación*. Nos solicitan la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida el 31 de agosto de 2021, notificada el 1 de septiembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante la referida sentencia el foro *a quo*, declaró *Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Puerto Rico Recovery and Development JV, LLC (en adelante, PR Recovery o parte apelada) y desestimó con perjuicio la *Reconvención* presentada por la parte apelante.

Por los fundamentos que en adelante se esbozan, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

## I

El 16 de noviembre de 2020, PR Recovery presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de prenda, gravamen mobiliario e hipoteca por la vía ordinaria en contra de la parte apelante.<sup>2</sup> Alegó que, el 13 de noviembre de 2009, el Grupo Pera como deudor y el resto de los apelantes como garantizadores solidarios e hipotecarios, suscribieron un *Contrato de Línea de Crédito* con el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (en adelante, BDE) por la cantidad de \$336,000.00. Aseveró que, el contrato fue enmendado en varias ocasiones y que la parte apelante incumplió su obligación de pago. Reclamó que, la parte apelante le adeudaba la suma de \$569,780.11, más los intereses vencidos, los cargos por demora, la penalidad por incumplimiento, así como la

---

<sup>2</sup> Véase el Apéndice de la parte apelada, *Demanda*, págs. 1-26. Hacemos constar que la parte apelante omitió incluir este documento en el apéndice de su recurso.

cantidad pactada para cubrir las costas, gastos y honorarios de abogado.

El 18 de noviembre de 2020, PR Recovery presentó una *Demanda Enmendada*, a los fines de alegar que era una compañía de responsabilidad limitada foránea, organizada bajo las leyes del Estado de Delaware.<sup>3</sup>

El 31 de enero de 2021, la parte apelante presentó una *Moción de Desestimación* por entender que, PR Recovery carecía de legitimación activa para entablar un pleito en su contra.<sup>4</sup> Alegó que, las obligaciones contenidas en el contrato de préstamo eran invocables únicamente por el BDE. Adujo que, el BDE estaba impedido de transferir el contrato de préstamo a cualquier persona que no fuera un banco, un fideicomiso o una institución. Argumentó que, el pagaré expedido no constituía un instrumento negociable conforme a la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico.<sup>5</sup> Asimismo, planteó que el BDE y PR Recovery suscribieron un *Contrato de Compraventa de Cartera de Préstamos*, a sabiendas de que la Junta de Supervisión y Administración Financiera no evaluó ni aprobó dicho contrato. Sostuvo que, el instrumento que evidenciaba el contrato de préstamo fue endosado por un individuo que no era oficial autorizado del BDE y que, por ende, el *Contrato de Compraventa de Cartera de Préstamo* era nulo. En consecuencia, solicitó que se desestimara con perjuicio la demanda de epígrafe.

El 22 de febrero de 2021, el foro primario emitió una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Desestimación*

---

<sup>3</sup> Véase el Apéndice Suplementario del recurso, *Demanda Enmendada*, págs. 1-26.

<sup>4</sup> Véase el Apéndice de la parte apelada, *Moción de Desestimación*, págs. 220-249. Hacemos constar que la parte apelante omitió incluir este documento en el apéndice de su recurso.

<sup>5</sup> 19 LPRA sec. 401, *et seq.*

y concedió a la parte apelante un término de veinte (20) días para que presentara su alegación responsiva.<sup>6</sup>

El 1 de marzo de 2021, PR Recovery presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>7</sup> Sostuvo que, en el presente caso no existía controversia sustancial sobre ningún hecho material y que quedó demostrado que la deuda reclamada en la *Demanda* era líquida, vencida y exigible, puesto que, la parte apelante dejó de pagar las mensualidades pactadas. Adujo que, procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor declarando *Ha Lugar* la acción de cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca incoada.

El 15 de marzo de 2021, la parte apelante presentó su *Contestación a la Demanda Enmendada, Reconvención y Demanda Contra Tercero*.<sup>8</sup> Alegó que, no adeudaba suma alguna a PR Recovery; que no tenían ningún tipo de relación contractual y que PR Recovery no ostentaba legitimación activa para incoar la demanda de epígrafe. Alegó también que, el BDE estaba impedido de venderle a PR Recovery los préstamos que son objeto de la demanda por no ser un banco, fideicomiso o institución financiera. En su *Reconvención*, la parte apelante, planteó la nulidad del *Contrato de Compraventa de Cartera de Préstamos*. Asimismo, alegó que el otorgamiento de dicho contrato le ocasionó daños y perjuicios.

El 17 de marzo de 2021, la parte apelante presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>9</sup> A su vez, el 22 de marzo de 2021, PR Recovery presentó una *Moción de Desestimación en cuanto a la*

---

<sup>6</sup> Véase Notificación, pág. 255 del Apéndice Suplementario del recurso. Hacemos constar que la parte apelante omitió incluir este documento en el apéndice de su recurso.

<sup>7</sup> Véase el Apéndice del Recurso, *Moción de Sentencia Sumaria*, págs. 1-33. En dicha moción, PR Recovery propuso 85 hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales estimó que no existía controversia sustancial. La moción fue acompañada con la documentación relacionada al contrato de préstamo en cuestión y una declaración jurada de la Sra. Nellie Soto Guzmán, Portfolio Manager de Island Portfolio Services, LLC, agente de servicios de préstamos hipotecarios de PR Recovery.

<sup>8</sup> *Id.*, *Contestación a la Demanda Enmendada, Reconvención y Demanda Contra Tercero*, págs. 229-344.

<sup>9</sup> Véase, *Sentencia Parcial*, a la pág. 3. Hacemos constar que la parte apelante omitió incluir dicha solicitud en el apéndice de su recurso.

*Reconvención* en la cual, alegó que la reconvención instada era un intento de prolongar y encarecer el presente pleito.<sup>10</sup> Asimismo, indicó que la reconvención presentada contenía la misma causa de acción que la parte apelante presentó en un pleito de clase en contra de PR Recovery y del BDE. En consecuencia, solicitó que se desestimara con perjuicio la reconvención presentada por la parte apelante.

Luego de varios trámites procesales innecesarios pormenorizar, el 16 de abril de 2021, la parte apelante presentó un *Suplemento a Moción de Sentencia Sumaria Fechada 17 de marzo de 2021, Entrada Núm. 34*. Ello, a los fines de reiterar su argumento de que PR Recovery no era legítima tenedora por endoso de los instrumentos negociables objeto del pleito y que no ostentaba legitimación activa para incoar el pleito de epígrafe.<sup>11</sup>

Posteriormente, el 7 de junio de 2021, la parte apelante presentó otro *Suplemento a Moción de Sentencia Sumaria Fechada 17 de marzo de 2021, Entrada Núm. 34 (SUMAC)*, en la cual, entre otras cosas, indicó que la solicitud de sentencia sumaria que presentó se encontraba madura para su adjudicación.<sup>12</sup> Sostuvo también que, los pagarés que evidencian el préstamo extendido por el BDE fueron simuladamente endosados a favor de PR Recovery. Reiteró que, PR Recovery no ostentaba capacidad jurídica ni legitimación activa para instar el presente pleito de cobro.

Por su parte, el 27 de agosto de 2021, el BDE presentó su *Contestación a Demanda Contra Tercero Enmendada*.<sup>13</sup> El BDE

---

<sup>10</sup> Véase el Apéndice de la parte apelada, *Moción de Desestimación en Cuanto a Reconvención*, págs. 84-490. Hacemos constar que la parte apelante omitió incluir dicha moción en el apéndice de su recurso.

<sup>11</sup> Véase el Apéndice de la parte apelada, *Suplemento a Moción de Sentencia Sumaria Fechada 17 de marzo de 2021, Entrada Núm. 34*, págs. 638-642. La parte apelante omitió incluir el suplemento en el apéndice de su recurso.

<sup>12</sup> *Id.*, *Suplemento a Moción de Sentencia Sumaria Fechada 17 de marzo de 2021, Entrada Núm. 34 (SUMAC)*, págs. 722-727. La parte apelante omitió incluir el suplemento en el apéndice de su recurso.

<sup>13</sup> Véase el Apéndice del recurso, *Contestación a Demanda Contra Tercero Enmendada*, págs. 369-381.

indicó que, en el Caso Civil Núm. SJ2019CV11697, alegó que la venta de la cartera de préstamos se llevó a cabo sin la rigurosidad requerida para ello y argumentó que dicha venta era ilegal. Del mismo modo, sostuvo que alegó la nulidad de la transacción en el otro pleito, pero, por motivos distintos a los aquí alegados por la parte apelante. Adujo que, hasta que un tribunal no determinara que la venta de la cartera de préstamos era nula, PR Recovery, como cesionario de los préstamos vendidos, podía cobrar las sumas adeudadas si la parte apelante incumplió con los términos del contrato.

Luego de varios trámites procesales, el 31 de agosto de 2021, notificada el 1 de septiembre de 2021, el foro *a quo* emitió *Sentencia Parcial*<sup>14</sup>, en la cual desglosó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 13 de noviembre de 2009, Grupo Pera, LLC, como deudor, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, y el BDE, suscribieron “Contrato de Línea de Crédito” mediante el cual el BDE concedió a Grupo Pera una línea de crédito comercial por la cantidad total de trescientos treinta y seis mil dólares (\$336,000.00) (en adelante el “Contrato de Crédito”) a una tasa de interés de uno por ciento (1%) sobre la tasa de interés primaria, prevaleciente de tiempo en tiempo en los principales bancos de la Ciudad de Nueva York, para préstamos comerciales, según publicada en periódicos de circulación general como el “Wall Street Journal” (la “Tasa Primaria”) con un interés mínimo a cobrar de seis punto cinco por ciento (6.5%) y con vencimiento en un (1) año.
2. Las partes suscribieron el Contrato de Línea de Crédito el 13 de noviembre de 2009 ante el Notario Público William López Méndez y las firmas de Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ramona Otero Cruz y Marcos Luis De La Villa Rodríguez en representación de BDE, Georgina María Peñagaricano Valdés, Rosa María De Jesús Burgos, como garantizadoras solidarias y Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como

---

<sup>14</sup> Véase Apéndice del recurso de Apelación, págs. 416-456.

garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 4830 de ese Notario Público.

3. Los desembolsos realizados bajo el Contrato de Línea de Crédito fueron evidenciados por un Pagaré Rotativo, suscrito por Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, a favor de BDE, el mismo 13 de noviembre de 2009. (en adelante "Pagaré Rotativo 1").
4. El Pagaré Rotativo 1 es por la suma principal de trescientos treinta y seis mil dólares (\$336,000.00), más intereses sobre el balance decreciente de dicha suma principal hasta su total pago durante el plazo de este pagaré computados al uno por ciento (1%) sobre la Tasa Primaria con un interés mínimo de seis punto cinco por ciento (6.5%), tomando como base un año de trescientos sesenta (360) días.
5. El Pagaré Rotativo 1 se firmó el 13 de noviembre de 2009 ante el Notario Público William López Méndez y las firmas Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, fueron autenticadas mediante el affidavit 4831 de ese Notario Público.
6. Según el Contrato de Línea de Crédito, para garantizar el pago total de la línea de crédito y sus intereses, así como cualquiera otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del Contrato de Crédito y demás obligaciones, Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, suscribió "Acuerdo de Gravamen Mobiliario" (en adelante "Gravamen Mobiliario 1"), mediante el cual BDE adquiriría la posesión de prenda y gravamen mobiliario sobre: (1) todos los bienes muebles, equipos, valores, bienes incorporeales, bienes intangibles, documentos negociables, instrumentos, inventario, maquinaria, cuentas por cobrar, libros, récords, archivos, materiales, y documentos sitios o utilizados en la operación del negocio del Prestatario antes indicado, o en cualquiera otra que tenga o pueda tener en el futuro, o en cualquier sitio o lugar en que se encuentren, y todos los bienes descritos en el Exhibit "A", si alguno, de este contrato, según enmendado de tiempo en tiempo, e incluyendo, además, cualesquiera otros que sean adquiridos posteriormente ya sea por permuta, reemplazo o compra; (2) todo interés, dinero en efectivo, instrumento y otra propiedad recibida de tiempo en tiempo de otra manera distribuida con relación a, o a cambio de cualquiera de las propiedades antes descritas, incluyendo sus respectivos reemplazos, substitutos y productos y cualesquiera libros, récords y documentos relacionados directa o

indirectamente con éstos; y (3) todo producto, interés o propiedad de cualquier tipo generada por los bienes anteriormente descritos.

7. El Gravamen Mobiliario 1 fue suscrito el 13 de noviembre de 2009 y la firma del mismo por parte de Grupo Pera y BDE fue autenticada por el Notario Público William López Méndez mediante el testimonio número 4836A de ese Notario Público.
8. Además, el 13 de noviembre de 2009, Grupo Pera suscribió una Declaración de Financiamiento (la "Declaración 1") mediante la cual incluyó como parte del colateral del Contrato de Línea de Crédito otorgado por BDE, la propiedad gravada mediante el Gravamen Mobiliario 1.
9. En garantía del Contrato de Línea de Crédito, el 13 de noviembre de 2009, Carlos Ramos Vélez y Rosa María De Jesús Burgos suscribieron un Pagaré Hipotecario a favor del BDE, o a su orden con vencimiento a la presentación, por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES (U.S. \$298,646.00) con interés a computarse al uno por ciento (1%) sobre la Tasa Primaria, con un interés mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%), tomando como base un año de 360 días, otorgado el 13 de noviembre de 2009, ante el Notario Público William López, bajo el Afidávit Núm. 4832. (en adelante, "Pagaré Hipotecario A").
10. Para garantizar el pago del Pagaré Hipotecario A, sus intereses, una cantidad adicional equivalente al importe correspondiente a los intereses de cinco (5) anualidades, para asegurar, además, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de su principal, para cubrir el pago de cualquier suma que pudiera ser pagada o adelantada por el tomador del Pagar[é] Hipotecario A, y para asegurar la suma convenida para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución de la hipoteca, el 13 de noviembre de 2009, Carlos Ramos Vélez y Rosa María De Jesús Burgos y el BDE, otorgaron una Escritura de Segunda Hipoteca en Garantía de Pagaré mediante la Escritura Número 61, ante el Notario Público William López Méndez, para garantizar una deuda de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES (\$298,646.00), devengando intereses a razón de un uno por ciento (1%) anual sobre la Tasa Primaria (en adelante "Hipoteca A").
11. La Hipoteca A grava el inmueble que se describe a continuación según detallado en la misma Escritura de Hipoteca:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización San Juan Gardens del Barrio Monacillos del término municipal de San Juan, Puerto Rico, que se marca con el número, área y colindancias que se

relacionan a continuación: Solar número tres (3) del Bloque E de la Urbanización, con un área superficial de quinientos cuarenta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados (545.72m.c.), en lindes por el NORTE, en veintiséis punto cincuenta y siete metros (26.57m.), con terrenos propiedad de Rafael Ramos Cobián; por el SUR, en veintiséis punto noventa y tres metros (26.93m.), con el solar número dos (2) del bloque E de dicha urbanización; por el ESTE, en doce punto nueve metros (12.9m.), con la Calle Santa Rosa de dicha urbanización; y por el OESTE, en rumbo con la calle Los Laureles, en quince punto ochenta y dos metros (15.82m.), cinco punto ochenta y tres metros (5.83m.) y seis punto diecinueve metros (6.19m.). Enclava una casa de concreto, destinada para una familia. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Quinta (V) de San Juan, al Folio ochenta y uno vuelto(81vlto.) del Tomo ciento treinta y tres (133) de Monacillos Este & El Cinco, finca número cuatro mil ochenta y siete (4087), inscripción segunda (2da.).

12. Según el Contrato de Línea de Crédito, para garantizar el pago total de la línea de crédito y sus intereses, así como cualquiera otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del Contrato de Línea de Crédito y demás obligaciones, Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Rosa María De Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios suscribieron "Contrato de Prenda" mediante el cual BDE adquiriría la posesión en prenda del Pagaré Hipotecario A. (en adelante "Contrato de Prenda I").
13. El Contrato de Prenda I se firmó el 13 de noviembre de 2009 ante el Notario Público William López Méndez y las firmas de Georgina María Peñagaricano en representación de Grupo Pera, Ramonita Otero Cruz y Marcos Luis De La Villa Rodríguez en representación de BDE, Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 4833 de ese Notario Público.
14. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito, el 13 de noviembre de 2009, Rosa María De Jesús Burgos, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante "Garantía Rosa De Jesús 2009"). La Garantía Rosa de Jesús 2009 se firmó ante el Notario Público William López Méndez y la firma de Rosa María De Jesús Burgos fue autenticada mediante el affidavit núm. 4836 de dicho Notario.
15. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito, el 13 de noviembre de 2009, Georgina María Peñagaricano Valdés, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante

“Garantía Georgina Peñagaricano 2009”). La Garantía Georgina Peñagaricano 2009 se firmó ante el Notario Público William López Méndez y la firma de Georgina María Peñagaricano Valdés fue autenticada mediante el affidavit núm. 4835 de dicho notario.

16. El 11 de febrero de 2011, Grupo Pera como deudor, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, y BDE, suscribieron un “Acuerdo de Enmienda a Contrato de Línea de Crédito, Extensión, Renovación y Aumento a Línea de Crédito” (en adelante “Enmienda 2011”) mediante el cual el BDE aprobó renovar la línea de crédito concedida a tenor del Contrato de Línea de Crédito y aumentar la misma a cuatrocientos ochenta y seis mil dólares (\$486,000.00). De igual manera, el BDE acordó renovar la línea de crédito hasta el 10 de febrero de 2012.
17. Mediante la Enmienda 2011 las partes suscribientes reconocieron y acordaron que se mantiene la vigencia de todas las colaterales y garantías incluidas del Gravamen Mobiliario 1 y la Hipoteca A.
18. La Enmienda 2011 se firmó el 11 de febrero de 2011 ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y las firmas de Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ivonne Otero Guzmán y Marcos L. De La Villa Rodríguez en representación de BDE, Georgina María Peñagaricano Valdés, Rosa María De Jesús Burgos, como garantizadoras solidarias y Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 3763 de ese Notario Público.
19. Conforme establece la Enmienda 2011 para garantizar el pago total del préstamo y sus intereses, así como cualquiera otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del Contrato de Crédito y demás obligaciones, Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María De Jesús Burgos como garantizadores solidarios y Rosa María De Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios suscribieron “Contrato de Prenda” (en adelante Contrato de Prenda II), mediante el cual BDE adquiriría la posesión en carácter prendario del Pagaré Hipotecario A. (en adelante “Contrato de Prenda II”).
20. El Contrato de Prenda II se firmó el 11 de febrero de 2011 ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y las firmas de Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo

Pera, Ivonne Otero Guzmán y Marcos L. De La Villa Rodríguez en representación de BDE, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 3764 de ese Notario Público.

21. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito y la Enmienda 2011, el 11 de febrero de 2011, Carlos Ramos Vélez, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante “Garantía Carlos Ramos 2011”). La Garantía Carlos Ramos 2011 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y la firma de Carlos Ramos Vélez fue autenticada mediante el affidavit núm. 3769 de dicho notario.
22. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito y la Enmienda 2011, el 11 de febrero de 2011, Rosa María De Jesús Burgos, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante “Garantía Rosa De Jesús 2011”). La Garantía Rosa de Jesús 2011 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y la firma de Rosa María De Jesús Burgos fue autenticada mediante el affidavit núm. 3768 de dicho notario.
23. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito y la Enmienda 2011, el 11 de febrero de 2011, Georgina María Peñagaricano Valdés, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante “Garantía Georgina Peñagaricano 2011”). La Garantía Georgina Peñagaricano 2011 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y la firma de Georgina María Peñagaricano Valdés fue autenticada mediante el affidavit núm. 3767 de dicho notario.
24. El 4 de mayo de 2012, Grupo Pera, como deudor, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, y BDE, suscribieron un “Acuerdo de Renovación a Contrato de Línea de Crédito” (en adelante “Enmienda 2012”) mediante el cual el BDE accedió renovar la Línea de Crédito establecida mediante el Contrato de Crédito hasta el 3 de mayo de 2013 a un interés variable, equivalente al dos por ciento (2%) sobre la Tasa Preferente. No obstante, el límite mínimo de interés a cobrar sería siete por ciento (7%).
25. Mediante la Enmienda 2012 las partes suscribientes reconocieron y acordaron que se

mantiene la vigencia de todas las colaterales y garantías incluidas el Gravamen Mobiliario 1 y la Hipoteca A.

26. La Enmienda 2012 se firmó el 4 de mayo de 2012 ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y las firmas de Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ana A. Quintero Santiago y Gabriel Gil Olazabal en representación de BDE, Georgina María Peñagaricano Valdés, Rosa María De Jesús Burgos, como garantizadoras solidarias y Rosa María de Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez como garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 4901 de ese Notario Público.
27. El 31 de julio de 2012, Grupo Pera como deudor, Georgina María Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, Rosa María de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés como garantizadores hipotecarios, y BDE, suscribieron un “Acuerdo de Reestructuración y Aumento de Línea de Crédito” (en adelante “Enmienda Reestructuración 2012”) mediante el cual el BDE aprobó renovar la línea de crédito concedida a tenor del Contrato de Crédito y aumentar la misma a quinientos cuarenta mil dólares (\$540,000.00) a un interés variable equivalente a dos por ciento (2%) sobre la Tasa Preferente. No obstante, el límite mínimo de interés a cobrar será 7%. De igual manera, el BDE acordó renovar la línea de crédito hasta el 31 de mayo de 2013.
28. Mediante la Enmienda-Reestructuración 2012 las partes reconocieron y acordaron que se mantiene la vigencia de todas las colaterales y garantías incluidas el Gravamen Mobiliario 1 y la Hipoteca A. Además, se entregaron como colateral el Pagaré Hipotecario B y C y el Gravamen Mobiliario 2 (descritos subsiguientemente).
29. La Enmienda-Reestructuración 2012 se firmó el 31 de julio de 2012 ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y las firmas de Georgina María Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ana A. Quintero Santiago y Gabriel Gil Olazabal en representación de BDE, Georgina María Peñagaricano Valdés, Rosa María De Jesús Burgos, como garantizadoras solidarias y Rosa María de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés como garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 5194 de ese Notario Público.
30. Según la Enmienda-Reestructuración 2012, para garantizar el pago total del Contrato de Línea de Crédito, según enmendado, sus intereses, así como cualquiera otra cantidad que pudiera adeudarse

bajo los términos del Contrato de Crédito, sus subsiguientes enmiendas y demás obligaciones, Georgina Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, suscribió “Acuerdo de Gravamen Mobiliario” (en adelante Gravamen Mobiliario 2), mediante el cual BDE adquiriría la posesión de prenda y gravamen mobiliario sobre: (1) todos los bienes muebles, mejoras, equipos, valores, instrumentos negociables, bienes incorporeales, bienes intangibles, documentos negociables, instrumentos, inventario, maquinaria, cuentas por cobrar, libros, récords, archivos, materiales, y documentos sitios o utilizados en la operación del negocio del Prestatario antes indicado, o en cualquiera otra que tenga o pueda tener en el futuro, o en cualquier sitio o lugar en que se encuentren, y todos los bienes descritos en sus exhibits, si alguno, de este contrato, según enmendado de tiempo en tiempo, e incluyendo, además, cualesquiera otros que sean adquiridos posteriormente ya sea por permuta, reemplazo o compra; (2) todo interés, dinero en efectivo, instrumento y otra propiedad recibida de tiempo en tiempo de otra manera distribuida con relación a, o a cambio de cualquiera de las propiedades antes descritas, incluyendo sus respectivos reemplazos, substitutos y productos y cualesquiera libros, récords y documentos relacionados directa o indirectamente con éstos; y (3) todo producto, interés o propiedad de cualquier tipo generada por los bienes anteriormente descritos.

31. El Gravamen Mobiliario 2 fue suscrito el 31 de julio de 2012 y la firma del mismo por Grupo Pera y BDE fue autenticada por el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres mediante el testimonio número 5186 de ese Notario Público (en adelante “Gravamen Mobiliario 2”).
32. Además, el 31 de julio de 2012, Grupo Pera suscribió una Declaración de Financiamiento (la “Declaración 2”) la cual se incluyó como parte del colateral del préstamo interino otorgado por BDE, la propiedad gravada mediante el Gravamen Mobiliario 2.
33. En garantía del Contrato de Línea de Crédito y sus enmiendas, incluyendo la Enmienda-Reestructuración 2012, el 31 de julio de 2012, José Antonio Peñagaricano y María Georgina Valdés suscribieron un Pagaré Hipotecario a favor del BDE, o a su orden con vencimiento a la presentación, por la suma de doscientos cuatro mil dólares (\$204,000.00) con interés a computarse al dos por ciento (2%) sobre la Tasa Primaria, con un interés mínimo de siete por ciento (7%), otorgado el 31 de julio de 2012, ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres, bajo el Afidávit Núm. 5192. (en adelante, “Pagaré Hipotecario B”).

34. El 31 de julio de 2012, José Antonio Peñagaricano Soler, María Georgina Valdés y el BDE, otorgaron una Escritura Hipoteca en Garantía de Pagaré mediante la Escritura Número 24, ante el Notario Público Ismael E. Jusino Torres, para garantizar una deuda de doscientos cuatro mil dólares (\$204,000.00), devengando intereses a razón de un dos por ciento (2%) anual sobre la Tasa Primaria (en adelante "Hipoteca B").
35. La Hipoteca B grava el inmueble que se describe a continuación según detallado en la misma Escritura de Hipoteca:  
  
RUSTICA: Parcela número dos: Parcela de cinco cuerdas (5.00 cds), equivalentes a una (1) hectárea, noventa y seis (96) áreas y cincuenta y dos (52) centiáreas, situada en el Barrio Las Vegas del término municipal de Cayey. Colindando por el NORTE, con las parcelas número veinte (20) y veintiuno (21) separada por una quebrada; por el SUR, con la carretera número setecientos cuarenta y tres (743); por el ESTE, con la parcela número veinticuatro (24); y por el OESTE, con la parcela número tres (3). Se segrega de la finca número nueve mil ciento noventa (9190), inscrito al folio número dieciocho (18) del tomo doscientos ochenta y dos (282) de Cayey.
36. La Hipoteca B garantiza el pago total y completo de la deuda evidenciada por el Pagaré Hipotecario B, sus intereses, además, una suma adicional equivalente al importe correspondiente a los intereses de cinco (5) anualidades, además, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de su principal, para cubrir el pago de cualquier suma que pudiera ser pagada o adelantada por el tomador del Pagaré Hipotecario B y para asegurar, además, la suma convenida para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución por la vía judicial.
37. La Hipoteca B consta presentada al asiento 2020-077535-CA01 del Registro de la Propiedad de Caguas Sección I.
38. En garantía del Contrato de Línea de Crédito y sus enmiendas, incluyendo la Enmienda Reestructuración 2012, el 31 de julio de 2012, José Antonio Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés suscribieron un Pagaré Hipotecario a favor del BDE, o a su orden con vencimiento a la presentación, por la suma de doscientos doce mil trescientos cincuenta y cuatro dólares (\$212,354.00) con interés a computarse al dos por ciento (2%) sobre la Tasa Primaria, con un interés mínimo de siete por ciento (7%), otorgado el 31 de julio de 2012, ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres, bajo el Afidávit Núm. 5193. (en adelante, "Pagaré Hipotecario C").

39. El 31 de julio de 2012, José Antonio Peñagaricano Soler, María Georgina Valdés y el BDE, otorgaron una Escritura Hipoteca en Garantía de Pagaré mediante la Escritura Número 25, ante el Notario Público Ismael E. Jusino Torres, para garantizar una deuda de doscientos doce mil trescientos cincuenta y cuatro dólares (\$212,354.00), devengando intereses a razón de un dos por ciento (2%) anual sobre la tasa de interés primaria (en adelante "Hipoteca C").
40. La Hipoteca C grava el inmueble que se describe a continuación según detallado en la misma Escritura de Hipoteca:  
  
RUSTICA: Parcela número uno: Parcela de cinco cuerdas (5.00 cds), equivalentes a una (1) hectárea noventa y seis (96) áreas y cincuenta y dos (52) centiáreas, situada en el Barrio Las Vegas del término municipal de Cayey. Colindando por el NORTE, con las parcelas número diecinueve (19) y veinte (20) separadas por una quebrada; por el SUR, con la carretera número setecientos cuarenta y tres (743); por el ESTE con la Sucesión Antonio Aponte; y por el OESTE, con la parcela número dos. Se segrega de la finca número nueve mil ciento noventa (9,190), inscrito al folio número dieciocho (18) del tomo doscientos ochenta y dos (282) de Cayey.
41. La Hipoteca C garantiza el pago total y completo de la deuda evidenciada por el Pagaré Hipotecario C, sus intereses, además, una suma adicional equivalente al importe correspondiente a los intereses de cinco (5) anualidades, además, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de su principal, para cubrir el pago de cualquier suma que pudiera ser pagada o adelantada por el tomador del Pagaré Hipotecario C y para asegurar, además, la suma convenida para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución por la vía judicial.
42. La Hipoteca C consta presentada al asiento 2020-077526-CA01 del Registro de la Propiedad de Caguas Sección I.
43. Según la Enmienda-Reestructuración 2012, para garantizar el pago total del préstamo y sus intereses, así como cualquiera otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del Contrato de Línea de Crédito y demás obligaciones, Georgina Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Georgina Peñagaricano Valdés y Rosa María De Jesús Burgos como garantizadas solidarias, Rosa María De Jesús Burgos y Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés como garantizadores hipotecarios suscribieron "Contrato de Prenda", mediante el cual BDE adquiriría la posesión de prenda el Pagaré Hipotecario A, B y C y los Gravámenes

Mobiliarios 1 y 2. (en adelante “Contrato de Prenda III”).

44. El Contrato de Prenda III se firmó el 31 de julio de 2012 ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y las firmas de Georgina Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ana A. Quintero Santiago y Gabriel Gil Olazabal en representación de BDE, Georgina Peñagaricano Valdés y Rosa María de Jesús Burgos como garantizadoras solidarias, Rosa María de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés como garantizadores hipotecarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 5185 de ese Notario Público.
45. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE, incluyendo el Contrato de Línea de Crédito, la Enmienda 2011, la Enmienda de 2012 y la Enmienda-Reestructuración 2012, el 31 de julio de 2012 Georgina M. Peñagaricano Valdés, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante “Garantía Georgina Peñagaricano 2012”). La Garantía Georgina 2012 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y la firma de Georgina M. Peñagaricano Valdés fue autenticada mediante el affidavit núm. 5188 de dicho notario.
46. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito, la Enmienda 2011, la Enmienda de 2012 y la Enmienda-Reestructuración 2012 el 31 de julio de 2012, Rosa María De Jesús Burgos, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante “Garantía Rosa De Jesús 2012”). La Garantía Rosa de Jesús 2012 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y la firma de Rosa María De Jesús Burgos fue autenticada mediante el affidavit núm. 5189 de dicho notario.
47. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito, la Enmienda 2011, la Enmienda de 2012 y la Enmienda-Reestructuración 2012 el 31 de julio de 2012, Carlos Ramos Vélez, suscribió una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante “Garantía Carlos Ramos 2012”). La Garantía Carlos Ramos 2012 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Justino Torres y la firma de Carlos Ramos Vélez fue autenticada mediante el affidavit núm. 5190 de dicho notario.
48. En garantía de todas las obligaciones contraídas por Grupo Pera con el BDE incluyendo el Contrato de Línea de Crédito, la Enmienda 2011, la Enmienda de 2012 y la Enmienda-Reestructuración 2012 el 31 de julio de 2012, José A. Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés,

suscribieron una Garantía Continua e Ilimitada (en adelante "Garantía Jose-María 2012"). La Garantía Jose-Mar[í]a 2012 se firmó ante el Notario Público Ismael Enrique Jusino Torres y la firma de José A. Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés fue autenticada mediante el affidavit núm. 5191 de dicho notario.

49. El 15 de mayo de 2013, Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa María de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes, como garantizadores solidarios y BDE, suscribieron un "Acuerdo de Enmienda y Renovación de Línea de Crédito" (en adelante "Enmienda 2013") mediante el cual el BDE acordó extender el término del préstamo hasta el 15 de mayo de 2014.
50. Mediante la Enmienda 2013 las partes suscribientes reconocieron y acordaron que se mantiene la vigencia de todas las colaterales y garantías entregadas a BDE.
51. La Enmienda 2013 se firmó el 15 de mayo de 2013 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ramona Otero Cruz e Ildefonso Rodríguez Troche en representación de BDE, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. De Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores solidarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 181 de ese Notario Público.
52. Los acuerdos alcanzados mediante la Enmienda 2013 fueron evidenciados por un Pagaré Rotativo, suscrito por Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadoras solidarios, a favor de BDE, el 15 de mayo de 2013. (en adelante "Pagaré Rotativo 2").
53. El Pagaré Rotativo 2 es por la suma principal de quinientos cuarenta mil dólares (\$540,000.00), más intereses sobre el balance decreciente de dicha suma principal hasta su total pago durante el plazo de este pagaré computados al dos por ciento (2%) sobre la Tasa Primaria con un interés mínimo de siete por ciento (7%), tomando como base un año de trescientos sesenta (360) días.
54. El Pagaré Rotativo 2 se firmó el 15 de mayo de 2013 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como

garantizadoras solidarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 182 de ese Notario Público.

55. Según la Enmienda 2013, para garantizar el pago total del Contrato de Línea de Crédito, según enmendado, sus intereses, así como cualquiera otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del Contrato de Línea de Crédito, sus subsiguientes enmiendas y demás obligaciones, Rosa M. De Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes suscribieron “Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda” (en adelante Gravamen Mobiliario 3), mediante el cual BDE adquiriría la posesión de prenda los Pagaré Hipotecarios A, B y C.
56. El Gravamen Mobiliario 3 fue suscrito el 15 de mayo de 2013 y la firma del mismo por Ramona Otero Cruz e Ildelfonso Rodríguez Troche en representación del BDE y Carlos Ramos Vélez, Rosa M. De Jesús Burgos, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes fue autenticada por el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez mediante el testimonio número 184 de ese Notario Público.
57. Además, el 15 de mayo de 2013, José Antonio Peñagaricano Soler y María Georgina Valdés Blanes suscribieron una Declaración de Financiamiento (la “Declaración 3”) mediante la cual se incluyó como parte del colateral del Contrato de Crédito otorgado por BDE, la propiedad gravada mediante el Gravamen Mobiliario 3.
58. El 15 de mayo de 2013 Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores solidarios suscribieron un documento titulado “Confirmación, Ratificación y Extensión de Colateral” mediante el cual confirmaron y ratificaron todas las obligaciones, responsabilidades, y todos los gravámenes, prendas y garantías, suscritos por ellos a favor del BDE y contenidos en la colateral del Contrato de Línea de Crédito y sus enmiendas y extensiones.
59. Los gravámenes, prendas y garantías confirmadas y ratificadas fueron:
  - a. Garantía Continua e Ilimitada de Rosa María de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez y Georgina M. Peñagaricano Valdés; suscrita el 11 de febrero de 2011.
  - b. Acuerdo de Gravamen Mobiliario sobre todos los bienes muebles, equipos, valores, bienes incorporeales, bienes intangibles, documentos

negociables, instrumentos, inventario, maquinaria, cuentas, cuentas por cobrar, libros, récords, archivos, materiales, efectivo, documentos y el producto de cualesquiera de los bienes muebles, inventario, cuentas por cobrar, presentes o futuras, efectivo y el producto de cualquiera de ellos, así como todas las cuentas por cobrar que surjan por concepto de los contratos presentes y futuros con el Departamento de Educación de Puerto Rico, y su correspondiente Declaración de Financiamiento, suscrito el 31 de julio de 2012.

- c. Prenda de un Pagaré hipotecario a favor de Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden, con vencimiento a la presentación, por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES (\$298,646.00), otorgado por Carlos Ramos Vélez y su esposa Rosa María de Jesús Burgos de 13 de noviembre de 2009, ante el Notario Público William López Méndez, garantizado con una hipoteca sobre propiedad inmueble inscrita al folio 81 vuelto del tomo 133 Monacillos Este & Cinco, finca número 4087, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Quinta.
  - d. Prenda de un Pagaré hipotecario a favor de Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden, con vencimiento a la presentación, por la suma de Doscientos Doce Mil Trescientos Cincuenta y Cuatro Dólares (\$212,354.00), otorgado por José Antonio Peñagaricano Soler y su esposa María Georgina Valdés Blanes, el 31 de julio 2012, ante el Notario Público Ismael E. Jusino Torres, garantizado con una hipoteca sobre propiedad inmueble inscrita al folio 44 del tomo 282 de Cayey, finca número 9196, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.
  - e. Prenda de un Pagaré hipotecario a favor de Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden, con vencimiento a la presentación, por la suma de DOSCIENTOS CUATRO MIL DOLARES (\$204,000.00) otorgado por José Antonio Peñagaricano Soler y su esposa María Georgina Valdés Blanes, el 31 de julio de 2012, ante el Notario Público Ismael E. Jusino Torres, garantizado con una hipoteca sobre propiedad inmueble inscrita al folio 38 del tomo 285 de Cayey, finca número 9195, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.
60. La “Confirmación, Ratificación y Extensión de Colateral” se firmó el 15 de mayo de 2013 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas, fueron autenticadas mediante el affidavit 183 de ese Notario Público.

61. El 30 de junio de 2014, Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa María de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes, como garantizadores y BDE, suscribieron un “Acuerdo de Enmienda, Renovación y Aumento de Línea de Crédito” (en adelante “Enmienda 2014”) mediante el cual el BDE aprobó renovar la línea de crédito concedida a tenor del Contrato de Línea de Crédito y aumentar la misma a seiscientos mil dólares (\$600,000.00) a un interés variable equivalente tres punto cincuenta por ciento (3.50%) sobre la tasa de interés preferente. De igual manera, el BDE acordó renovar la línea de crédito hasta el 29 de junio de 2015.
62. Mediante la Enmienda 2014 las partes suscribientes reconocieron y acordaron que se mantiene la vigencia de todas las colaterales y garantías entregadas a BDE.
63. La Enmienda 2014 se firmó el 30 de junio de 2014 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ramona Otero Cruz y Cristóbal de la Rosa Beniquez en representación de BDE, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. De Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores, fueron autenticadas mediante el affidavit 980 de ese Notario Público.
64. Los acuerdos alcanzados mediante la Enmienda 2014 fueron evidenciados por un Pagaré Rotativo Enmendado, Modificado e Integrado, suscrito por Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadoras solidarios, a favor de BDE, el mismo 30 de junio de 2014 (en adelante “Pagaré Rotativo 3”).
65. El Pagaré Rotativo 3 es por la suma principal de seiscientos mil dólares (\$600,000.00), más intereses sobre el balance decreciente de dicha suma principal hasta su total pago durante el plazo de este pagaré computados al tres punto cincuenta por ciento (3.50%) sobre la Tasa Primaria, tomando como base un año de trescientos sesenta (360) días.
66. El Pagaré Rotativo 3 se firmó el 30 de junio de 2014 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como

garantizadoras solidarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 981 de ese Notario Público.

67. El 18 de septiembre de 2015, Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes, como garantizadores y BDE, suscribieron un “Acuerdo de Enmienda y Renovación de Línea de Crédito” (en adelante “Enmienda 2015”) mediante el cual el BDE acordó extender el término del préstamo hasta el 17 de septiembre de 2016, modificar el interés a cuatro punto cincuenta por ciento (4.50%) sobre la Tasa Preferente y otras enmiendas.
68. Mediante la Enmienda 2015 las partes suscribientes reconocieron y acordaron que se mantenían vigentes todas las colaterales y garantías entregadas a BDE incluyendo las garantías continuas e ilimitadas, los acuerdos de Gravamen Mobiliario y los Pagares Hipotecarios A, B y C.
69. La Enmienda 2015 se firmó el 18 de septiembre de 2015 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ramona Otero Cruz y Cristóbal de la Rosa Beniquez en representación de BDE, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. De Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores, fueron autenticadas mediante el affidavit 1760 de ese Notario Público.
70. Los acuerdos alcanzados mediante la Enmienda 2015 fueron evidenciados por un Pagaré Rotativo Enmendado, Modificado e Integrado, suscrito por Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadoras solidarios, a favor de BDE, el mismo 18 de septiembre de 2015 (en adelante “Pagaré Rotativo 4”).
71. El Pagaré Rotativo 4 es por la suma principal de seiscientos mil dólares (\$600,000.00), más intereses sobre el balance decreciente de dicha suma principal hasta su total pago durante el plazo de este pagaré computados al cuatro punto cincuenta por ciento (4.50%) sobre la Tasa Primaria, tomando como base un año de trescientos sesenta (360) días.
72. El Pagaré Rotativo 4 se firmó el 18 de septiembre de 2015 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A.

Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores solidarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 1761 de ese Notario Público.

73. El 21 de octubre de 2016, Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes, como garantizadores solidarios y BDE, suscribieron un “Acuerdo de Reestructuración de Préstamo” (en adelante “Enmienda 2016”) mediante el cual el BDE acordó enmendar el Préstamo para convertir la línea de crédito de \$600.000.00 en una de Préstamo a término, modificar el interés aplicable y modificar algunos términos y condiciones.
74. Mediante la Enmienda 2016 las partes suscribientes establecieron que el término del Préstamo, según enmendado, sería de cuatro años, venciendo el 5 de noviembre de 2020 a un interés equivalente al cuatro punto veinticinco por ciento (4.25%) sobre la tasa primaria. No obstante, el límite mínimo de interés a cobrar será de ocho por ciento (8.00%).
75. Mediante la Enmienda 2016 las partes reconocieron y acordaron que se mantenían vigentes todas las colaterales y garantías entregadas a BDE incluyendo las garantías continuas e ilimitadas, los acuerdos de gravamen mobiliarios y los Pagares Hipotecarios A, B y C.
76. La Enmienda 2016 se firmó el 21 de octubre de 2016 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera, Ramona Otero Cruz y Cristóbal de la Rosa Beniquez en representación de BDE, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. De Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores, fueron autenticadas mediante el affidavit 2466 de ese Notario Público.
77. Los acuerdos alcanzados mediante la Enmienda 2016 fueron evidenciados por un Pagaré Enmendado, Modificado e Integrado, suscrito por Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores, a favor de BDE, el mismo 21 de octubre de 2016. (en adelante “Pagaré Rotativo 5”).
78. El Pagaré Rotativo 5 es por la suma principal de seiscientos mil dólares (\$600,000.00), más intereses sobre el balance decreciente de dicha suma principal hasta su total pago durante el plazo de este pagaré computados al cuatro punto veinticinco por ciento (4.25%) sobre la Tasa Primaria con un interés mínimo de ocho por ciento

(8%), tomando como base un año de trescientos sesenta (360) días.

79. El Pagaré Rotativo 5 se firmó el 21 de octubre de 2016 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores, fueron autenticadas mediante el affidavit 2467 de ese Notario Público.
80. El 21 de octubre de 2016 Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadores suscribieron un documento titulado "Confirmación, Ratificación y Extensión de Colateral" mediante el cual confirmaron y ratificaron todas las obligaciones, responsabilidades, y todos los gravámenes, prendas y garantías, suscritos por ellos a favor del BDE y contenidos en la colateral del Contrato de Crédito, sus enmiendas y extensiones.
81. Los gravámenes, prendas y garantías confirmadas y ratificadas fueron:
  - a. Garantía Continua e Ilimitada de Rosa María de Jesús Burgos y Georgina M. Peñagaricano Valdés.
  - b. Acuerdo de Gravamen Mobiliario sobre todos los bienes muebles, equipos, valores, bienes incorporales, bienes intangibles, documentos negociables, instrumentos, inventario, maquinaria, cuentas, cuentas por cobrar, libros, récords, archivos, materiales, efectivo, documentos y el producto de cualesquiera de ellos bienes muebles, inventario, cuentas a cobrar, presentes o futuras, efectivo y el producto de cualquiera de ellos, y su correspondiente Declaración de Financiamiento.
  - c. Prenda de un Pagaré hipotecario a favor de Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden, con vencimiento a la presentación, por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES (\$298,646.00), otorgado por Carlos Ramos Vélez y Rosa María de Jesús Burgos el 13 de noviembre de 2009, ante el Notario Público William López Méndez, garantizado con una hipoteca sobre propiedad inmueble inscrita al folio 81 vuelto del tomo 133 Monacillos Este & Cinco, finca número 4087, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Quinta.

- d. Prenda de un Pagaré hipotecario a favor de Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden, con vencimiento a la presentación, por la suma de Doscientos Doce Mil Trescientos Cincuenta y Cuatro Dólares (\$212,354.00), otorgado por José Antonio Peñagaricano Soler y su esposa María Georgina Valdés Blanes, el 31 de julio 2012, ante el Notario Público Ismael E. Jusino Torres, garantizado con una hipoteca sobre propiedad inmueble inscrita al folio 44 del tomo 282 de Cayey, finca número 9196, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.
- e. Prenda de un Pagaré hipotecario a favor de Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden, con vencimiento a la presentación, por la suma de DOSCIENTOS CUATRO MIL DOLARES (\$204,000.00) otorgado por José Antonio Peñagaricano Soler y su esposa María Georgina Valdés Blanes, el 31 de julio de 2012, ante el Notario Público Ismael E. Jusino Torres, garantizado con una hipoteca sobre propiedad inmueble inscrita al folio 38 del tomo 285 de Cayey, finca número 9195, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera.

- 82. La “Confirmación, Ratificación y Extensión de Colateral” se firmó el 21 de octubre de 2016 ante el Notario Público Aníbal J. Mendín Sánchez y las firmas de Georgina M. Peñagaricano Valdés en representación de Grupo Pera como deudor, Georgina M. Peñagaricano Valdés, Rosa M. de Jesús Burgos, Carlos Ramos Vélez, José A. Peñagaricano Soler y María G. Valdés Blanes como garantizadoras solidarios, fueron autenticadas mediante el affidavit 2468 de ese Notario Público.
- 83. Al 1 de febrero de 2021 la deuda ascendía a la suma principal de \$569,870.11 la cual está vencida, es líquida y legalmente exigible más los intereses vencidos según pactados que, al 1 de febrero de 2021, ascendían a la suma de \$89,919.98, los cuales aumentan a razón de \$144.42 diariamente, más los cargos por demora hasta su total y completo pago, más la penalidad pactada por incumplimiento así como la cantidad pactada para cubrir todas las costas, gastos y honorarios de abogados incurridos por PR Recovery en este proceso.
- 84. El 3 de marzo de 2020 se le envió a los Deudores Solidarios por correo certificado con acuse de recibo Notificación de Incumplimiento.
- 85. Conforme surge de los documentos del préstamo, en particular, los pagarés que evidencian la deuda, al presente, PR Recovery es el titular de la facilidad

de crédito en cuestión y es quien puede recobrar la totalidad del dinero que le es adeudado.<sup>15</sup>

Así las cosas, el foro primario declaró *Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por PR Recovery. A su vez, desestimó con perjuicio la *Reconvención* presentada por la parte apelante. El foro de primera instancia concluyó que, de la evidencia presentada por PR Recovery se desprendía que la parte apelante dejó de cumplir con su obligación de pago conforme al préstamo. Determinó que, PR Recovery estableció que es el actual tenedor de los pagarés que evidencian el préstamo concedido. De igual forma, el foro *a quo* concluyó que las alegaciones contenidas en la *Reconvención* eran improcedentes a la luz de los términos pactados por las partes en el contrato de préstamo. En consecuencia, declaró *No Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelante. A su vez, declaró *Ha Lugar* la *Demanda* presentada por PR Recovery y desestimó con perjuicio la *Reconvención* presentada por la parte apelante.

El 16 de septiembre de 2021, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración*.<sup>16</sup> No obstante, el 21 de septiembre de 2021, el foro primario la declaró *No Ha Lugar*.<sup>17</sup>

Inconforme con dicha determinación, el 18 de octubre de 2021, la parte apelante presentó ante nos el recurso de epígrafe. Sus señalamientos de error son los siguientes:

**Primer Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es errada y prematura, en la medida en que es inconsistente con adjudicaciones previas respecto a la misma materia y sobre hechos que un panel del Honorable Tribunal de Apelaciones, bajo circunstancias idénticas a las del presente caso, previamente determinó que sí se encuentran bajo controversia, que no deben ser adjudicadas mediante un dictamen sumario, y que requieren un juicio plenario en sus méritos.

---

<sup>15</sup> *Id.*, *Sentencia Parcial*, págs. 416-456.

<sup>16</sup> *Id.*, *Moción de Reconsideración*, págs. 457-496.

<sup>17</sup> *Id.*, *Notificación*, pág. 569.

**Segundo Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es errada y prematura, toda vez que las reclamaciones objeto del Pleito de Cobro incoado por PR Recovery en contra de los apelantes no son separables y distinguibles de las reclamaciones que son objeto de la Reconvención y de la Demanda Contra Tercero que permanecen vigentes, a tenor con lo dispuesto por 32 LPRA Ap. V R. 36.3 (e) y lo resuelto en *Torres Pagán v. Municipio de Ponce*, 191 D.P.R. 583 (2014), a la pág. 597.

**Tercer Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es errada y prematura, toda vez que al momento de dictar la Sentencia Parcial, el TPI tenía conocimiento que: (a) el Loan Sale Agreement que da lugar al Pleito de Cobro está plagado de múltiples vicios del consentimiento que nulifican su eficacia legal, entre ellos, que la JSF nunca evaluó ni aprobó el Loan Sale Agreement, lo cual es un requisito de forma de carácter indispensable, *ad solemnitatem*, impuesto por la ley federal PROMESA y la política de revisión de contratos gubernamentales implementada por la propia Junta de Control Fiscal; y (b) que la revisión del Loan Sale Agreement se encuentra *sub judice* ante el tribunal federal, que es el foro que ocupa el campo respecto a dicha materia.

**Cuarto Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es errada y prematura, toda vez que, al momento de dictar la Sentencia Parcial, el TPI tenía conocimiento que el Loan Sale Agreement está siendo seriamente impugnado ante otras salas del Tribunal de Primera Instancia por parte del tercero demandado BDE, inclusive el Pleito de Nulidad, a base de una multiplicidad de irregularidades que requieren descubrimiento de prueba y el desfile de evidencia en un juicio en sus méritos.

**Quinto Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es gravemente errada conforme al derecho aplicable, en la medida en que la persona que procesó el endoso de transferencia de los instrumentos que son objeto del Pleito de Cobro, el señor Leopoldo Federico Díaz Salas, no era un oficial autorizado del BDE.

**Sexto Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es errada, en la medida en que los pagarés expedidos por los apelantes a favor del BDE evidencian y simbolizan el préstamo comercial extendido por el BDE, pero los mismos no constituyen instrumentos negociables conforme a la Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico, en la medida en que tales pagarés, a tenor con sus propios términos y condiciones, fueron taxativamente sujetos al Contrato de Préstamo.

**Séptimo Señalamiento de Error:** La Sentencia Parcial es errada, en la medida en que el Loan Sale Agreement adolece de vicios del consentimiento que nulifican su eficacia jurídica, y tanto los Apelantes como el tercero demandado BDE poseen legitimación activa para reclamar la nulidad del Loan Sale Agreement y de todos

los eventos consecuentes del mismo, incluyendo el Pleito de Cobro.

Posteriormente, el 19 de octubre de 2021, la parte apelante presentó una *Moción Certificando Notificación al Tribunal de Primera Instancia y a la Representación Legal de las partes*. El 8 de noviembre de 2021, la parte apelante presentó una *Moción Bajo la Regla 61 (A) (2) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones Solicitando la Paralización Temporera del Proceso Adjudicativo Mientras se Mantenga Sub Judice: (A) la acción de Mandamus ante el Tribunal Federal (que ocupa el campo) en el caso Civil Núm. 3:21-cv-0313 (RAM), y/o (B) la Acción de Nulidad ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el Caso Civil Núm. SJ2019CV1197*.

Por su parte, el 10 de noviembre de 2021, PR Recovery presentó una *Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción y Oposición a Apelación*. Alegó que, la parte apelante incluyó documentos que no obraban en el expediente del foro de primera instancia y omitió incluir varios documentos, entre ellos, la moción de sentencia sumaria que presentó junto a sus suplementos. Ante ello, la parte apelada presentó un apéndice suplementario, a los fines de incluir los documentos omitidos por la parte apelante.

En la misma fecha, PR Recovery presentó su *Oposición a “Moción Bajo la Regla 61 (A) (2) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones ...” y en Solicitud de Desglose*. Alegó que, la solicitud de paralización presentada por la parte apelante solo aplicaba a revisiones de determinaciones administrativas. Indicó también que, la pendencia de un pleito contra la Junta de Supervisión Fiscal y del pleito promovido por el BDE no eran motivos suficientes para que este Tribunal paralizara los procedimientos.

El 15 de noviembre de 2021, la parte apelante presentó una *Moción Bajo la Regla 80 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*

*Solicitando el Señalamiento de una Vista Oral.* El 18 de noviembre de 2021, PR Recovery presentó una *Moción en Torno a “Moción Bajo la Regla 80 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones Solicitando el Señalamiento de una Vista Oral” y Otros Extremos.* Luego, el 6 de diciembre de 2021, la parte apelante nuevamente compareció ante este Tribunal mediante una *Moción Informativa y Suplementaria Notificando la Posición de la Junta de Supervisión Financiera y Administrativa para Puerto Rico, Y en Solicitud de Paralización de Todas las Acciones de Cobro de Dineros y de Ejecución de Colaterales Siendo Promovidas por la Parte Apelada PR Recovery And Development JV, LLC en Ausencia de Legitimación Activa y Madurez.* El 7 de diciembre de 2021, la parte apelada presentó una moción para oponerse a la solicitud antes mencionada.

Subsiguientemente, el 8 de diciembre de 2021, la parte apelante entonces presentó una *Réplica y Solicitud de Sanciones* para que este Tribunal sancionara la conducta de PR Recovery que le ha ocasionado daños.<sup>18</sup>

Expuesto el trámite pertinente y con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable.

## II

### **A. Sentencia Sumaria**

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015). La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de

---

<sup>18</sup> Se declaran *No ha Lugar* todas las mociones presentadas por las partes ante este Tribunal.

ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

La parte contra quien se reclama en un pleito, al presentar una moción de sentencia sumaria al amparo de esta Regla 36.2, deberá cumplir con los requisitos de forma preceptuados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil; a saber: una exposición breve de las alegaciones de las partes; los asuntos litigiosos o en controversia; la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y el remedio que debe ser concedido. Véase 32 LPRA Ap. V. R. 36.3. *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, *supra*.

Conforme ha resuelto el Tribunal Supremo de Puerto Rico, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones.

*Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* “Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664, 677 (2018).

Cumplidos estos requisitos, el inciso (e) de la Regla 36.3 establece que:

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. **El tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes.** Dicha sentencia podrá dictarse a favor o contra cualquier parte en el pleito. Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e). *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, *supra*. (Énfasis nuestro).

De otra parte, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), nuestra última instancia judicial discutió el proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y

cuáles están incontrovertidos; y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., supra*, pág. 679.

**B. La revisión de actividades para asegurar el cumplimiento del Plan Fiscal según la Ley Promesa**

La ley federal *Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act* (en adelante, Ley Promesa), establece en sus secciones 2144 (b) (2) y 2144 (b) (5) lo siguiente:

(2) Authority to review certain contracts. The Oversight Board may establish policies to require prior Oversight Board approval of certain contracts, including leases and contracts to a governmental entity or government-owned corporations rather than private enterprises that are proposed to be executed by the territorial government, to ensure such proposed contracts promote market competition and are not inconsistent with the approved Fiscal Plan.<sup>19</sup>

(5) Failure to comply. If a contract, rule, regulation, or executive order fails to comply with policies established by the Oversight Board under this subsection, the Oversight Board may take such actions as it considers necessary to ensure that such contract, rule, executive order or regulation will not adversely affect the territorial government's compliance with the Fiscal Plan, including by preventing the execution or enforcement of the contract, rule, executive order or regulation.<sup>20</sup>

**C. Legitimación Activa**

La doctrina de legitimación activa ha sido definida por nuestro Tribunal Supremo como “la capacidad que se le requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante”. *Ramos Rivera v. García García*, 203 DPR 379, 394, (2019), citando a *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 69 (2017). A través de la legitimación activa, el promovente debe procurar demostrarle al tribunal que su interés es

<sup>19</sup> 48 USCA sec. 2144 (b) (2).

<sup>20</sup> 48 USCA sec. 2144 (b) (5).

“de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia”. *Ramos Rivera v. García García, supra*, pág. 394, citando a *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 371 (2002); *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 413 (1982). Así, se ha determinado que existe legitimación activa cuando “(1) la parte que reclama ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado, y la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley”. *Id.*, págs. 394-395, citando a *Acevedo Vilá v. Meléndez*, 164 DPR 875, 885 (2005), citando a *P.P.D. v. Gobernador I*, 139 DPR 643 (1995); *Hernández Torres v. Hernández Colón et al.*, 131 DPR 593 (1992); *Hernández Agosto v. Romero Barceló, supra*.

#### **D. Ley de Transacciones Comerciales**

La Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como Ley de Transacciones Comerciales fue adoptada con el propósito de simplificar, clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales; permitir la continua expansión de prácticas comerciales por medio de las costumbres, los usos y los acuerdos entre las partes y uniformar el derecho entre las diversas jurisdicciones.<sup>21</sup>

Un “instrumento negociable”, según definido por la Ley de Transacciones Comerciales, 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 [...]”.<sup>22</sup>

Sobre lo que constituye una cesión de un instrumento negociable, la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, establece

---

<sup>21</sup> 19 LPRA sec. 401

<sup>22</sup> 19 LPRA sec. 504.

que la cesión de un instrumento negociable ocurre “cuando se entrega por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento”. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 964 (2019), citando a la Sec. 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales.<sup>23</sup> “[S]ea ésta una negociación o no, confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe [...]”. *Id.*<sup>24</sup>

El subcapítulo 3 de la Ley de Transacciones Comerciales establece las disposiciones relacionadas al cumplimiento con los instrumentos negociables. En lo aquí pertinente, una persona con derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento significa el tenedor del instrumento.<sup>25</sup> Asimismo, tenedor de buena fe, significa el tenedor de un instrumento si:

- (1) cuando fue emitido o negociado al tenedor, el instrumento no tenía evidencia aparente de falsificación o alteración ni era de tal forma irregular o incompleto como para que debiera cuestionarse su autenticidad; y
- (2) el tenedor tomó el instrumento (i) por valor, (ii) de buena fe, (iii) sin tener aviso de que el instrumento estuviese en mora o hubiese sido desatendido o de que existiese un incumplimiento no subsanado respecto al pago de otro instrumento emitido como parte de la misma serie, (iv) sin tener aviso de que el instrumento contiene una firma no autorizada o ha sido alterado, (v) sin tener aviso de la existencia de una reclamación contra el instrumento de las descritas en la Sección 2-306, y (vi) sin tener aviso de que una parte tenga una defensa o reclamación de resarcimiento de las descritas en la Sección 2-305(a).<sup>26</sup>

Esbozada la normativa jurídica, procedemos a aplicarla al caso ante nuestra consideración.

### III

En su primer señalamiento de error, la parte apelante alegó que erró el foro primario al dictar una sentencia que es inconsistente

---

<sup>23</sup> 19 LPRA sec. 553(a).

<sup>24</sup> 19 LPRA sec. 553(b).

<sup>25</sup> 19 LPRA sec. 601

<sup>26</sup> 19 LPRA sec. 602

con una adjudicación de un panel hermano de este Tribunal en el caso núm. KLCE202100377. Indicó que, en dicho caso se determinó que, en circunstancias idénticas al caso de autos, existen controversias de hechos que no deben ser adjudicadas mediante un dictamen sumario. El error señalado por la parte apelante no fue cometido.

Esto pues, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la denegatoria a expedir un auto de *certiorari* no constituye una adjudicación en sus méritos. *Torres Martines v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Además, las sentencias y resoluciones del Tribunal de Apelaciones se citan con carácter persuasivo. Regla 11 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.11 (D). Es decir, en este caso, la denegatoria a expedir un auto de *certiorari* emitida por un panel hermano de este Tribunal no es una adjudicación en sus méritos y por lo tanto, dicha determinación no tiene carácter vinculante.

En el segundo señalamiento de error, la parte apelante alegó que las reclamaciones objeto del pleito de cobro incoado por PR Recovery no eran separables y distinguibles de las reclamaciones presentadas en la *Reconvención y de la Demanda Contra Tercero*. Por lo cual, adujo que, el foro primario no podía dictar una sentencia sumaria parcial en el presente caso. No le asiste la razón a la parte apelante. Veamos.

Conforme, surge del expediente ante nuestra consideración, la parte apelante presentó una *Reconvención y Demanda Contra Tercero* en contra de PR Recovery y del BDE,<sup>27</sup> en la cual, incluyó una causa de acción solicitando la nulidad del *Contrato de Compraventa de Cartera de Préstamos*. A su vez, incoó una causa de acción sobre daños y perjuicios, en la que alegó que el otorgamiento

---

<sup>27</sup> Véase el Apéndice del Recurso, págs. 335-344.

del *Contrato de Compraventa de Cartera de Préstamo* le ocasionó serios daños. Incluyó también una causa de acción sobre contrato con causa ilícita e interferencia torticera. Alegó que, PR Recovery interfirió de manera culposa en la relación contractual que tenía con el BDE. Asimismo, la parte apelante incluyó causas de acción por incumplimiento con el deber impuesto por la buena fe contractual, daños contractuales, daños y honorarios y gastos legales en contra del BDE y de PR Recovery.

Como vemos, las causas de acción incluidas en la *Reconvención y Demanda Contra Tercero* van dirigidas a cuestionar el *Contrato de Compraventa de Cartera de Préstamos*. La causa de acción presentada por PR Recovery es sobre cobro de dinero y ejecución de prenda, gravamen mobiliario e hipoteca por la vía ordinaria. Así pues, determinamos que la causa de acción presentada por PR Recovery es separable de las controversias planteadas en la reconvención y demanda contra tercero incoadas por la parte apelante. Por lo cual, nada impedía al foro apelado dictar sentencia sumaria en cuanto a los asuntos planteados por PR Recovery en su demanda. En consecuencia, el segundo error planteado por la parte apelante no fue cometido.

En su tercer señalamiento de error, la parte apelante sostuvo que, el foro de primera instancia obvió los planteamientos de nulidad del *Contrato de Compraventa de Préstamos*. Adujo que, dicho contrato era nulo porque la Junta de Supervisión y Administración Financiera (JSAF) no lo evaluó ni lo aprobó y que la revisión de dicho contrato se encontraba ante el Tribunal Federal y que hasta que el Tribunal Federal no se pronunciara sobre el contrato, el mismo no era ejecutable. Adujo también que, la aprobación de la JSAF era un requisito de forma indispensable de categoría *ad solemnitatem* sin el cual el contrato no gozaba de

eficacia jurídica. Ello, de conformidad con el Código Civil de Puerto Rico de 2020.

En primer lugar, destacamos que, surge de las alegaciones de la parte apelante que el Contrato de Compraventa de Préstamos fue suscrito el 7 de septiembre de 2018. Por consiguiente, no le aplicaban las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico de 2020. De otro lado, de una lectura de las secciones 204 (b) (2) y 204 (b) (5) no surge la nulidad de un contrato porque el mismo no fue presentado para su revisión ante la Junta de Supervisión Fiscal. Así que, hasta tanto un Tribunal no determine lo contrario, los contratos —una vez perfeccionados— obligan al cumplimiento de lo pactado.<sup>28</sup> Por lo cual, el error señalado por la parte apelante no fue cometido.

La parte apelante discutió los errores cuarto, quinto, sexto y el séptimo en conjunto. En esencia, planteó que PR Recovery no probó ser la legítima tenedora por endoso del pagaré y que no tiene legitimación activa para presentar un pleito de cobro en su contra. También alegó que, los pagarés emitidos a favor del BDE fueron endosados a favor de PR Recovery por una persona que no era representante autorizado del BDE. Asimismo, argumentó que PR Recovery no era cesionario elegible de los pagarés, por no ser un banco, un fideicomiso o una institución financiera de conformidad con el contrato de préstamo.

Resulta meritorio puntualizar que, la mayoría de los planteamientos que anteceden fueron presentados por la parte apelante el 31 de enero de 2021, en una moción de desestimación. La misma fue declarada *No Ha Lugar* por el foro primario el 22 de febrero de 2021 y la parte apelante no solicitó reconsideración ni

---

<sup>28</sup> Véase el Artículo 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3377, vigente al momento de suscribirse el contrato de compraventa de cartera de préstamos.

recurrió de dicho dictamen. De todas maneras, de conformidad con la doctrina de legitimación activa, la parte apelante no posee legitimación activa para atacar la validez del *Contrato de Compraventa de Préstamos* suscrito por el BDE. A su vez, no coincidimos con la interpretación restrictiva que la parte apelante pretende darle a la Cláusula 3.06 del *Contrato de Línea de Crédito*. Reiteramos que, hasta que un Tribunal competente no determine que la venta de la cartera de préstamos es nula, el cesionario de los préstamos vendidos puede hacer gestiones para cobrar las sumas adeudadas, si el deudor incumplió con los términos del contrato.

En este caso, hemos revisado minuciosamente el expediente y concluimos que, la moción de sentencia sumaria presentada por PR Recovery cumplió con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*. De manera que, no existen hechos materiales en controversia, tan es así, que la parte apelante solicitó sentencia sumaria a su favor y la suplementó en dos ocasiones reiterando que el caso de autos podía ser resuelto sumariamente. Determinamos que, el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Esto pues, surge del expediente que la parte apelante suscribió un Contrato de Línea de Crédito y dejó de cumplir su obligación de pago. Nótese que, en ningún momento la parte apelante ha presentado como defensa o ha incluido evidencia de que satisfizo la deuda o cumplió con su obligación de pago. Siendo ello así, nada impedía que el foro primario dictara sentencia sumaria a favor de PR Recovery. En consecuencia, determinamos que no incidió el foro *a quo* en su dictamen. Consecuentemente, procede la confirmación de la sentencia parcial apelada.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

Notifíquese.

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

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