

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante-Apelado

Vs.

JENARO A. MEDINA
ROSARIO T/C/C
JENARO ALFREDO
MEDINA ROSARIO
T/C/C GENARO
MEDINA ROSARIO

Demandado-Apelante

KLAN202200003

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Civil. Núm.
CA2018CV01607

Sobre:

COBRO DE DINERO
Y EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de marzo de 2022.

Comparece, por derecho propio, el señor Jenaro A. Medina Rosario (señor Medina o apelante) mediante recurso de apelación. Nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 19 de octubre de 2021 y notificada el 4 de noviembre del mismo año. Mediante esta, el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró con lugar la moción de sentencia sumaria presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o apelado). En consecuencia, declaró con lugar la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por BPPR.

Por los fundamentos que exponemos y discutimos a continuación, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

I.

A continuación, resumimos los hechos pertinentes para la disposición del recurso, los cuales surgen del expediente ante nuestra consideración y del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

El 19 de julio de 2018, el BPPR presentó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del apelante.¹ Mediante esta, alegó que, el 15 de marzo de 2005, el señor Medina otorgó un pagaré a favor del Centro Hipotecario de Puerto Rico, Inc. o a su orden, por la suma de \$208,000.00, más intereses anuales del 5.95% sobre el balance adeudado.² Además, adujo que, mediante el pagaré, el apelante se comprometió a pagar recargos por demora equivalentes a 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha vencimiento; y una cantidad equivalente a \$20,800.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.³

Sostuvo que, para garantizar el pago de dicho pagaré, el señor Medina constituyó, mediante la Escritura 58, una hipoteca voluntaria, inscrita al folio 3207 del tomo 1065 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, finca 37,959, inscripción quinta.⁴ Señaló que dicha hipoteca gravó un bien inmueble inscrito en el folio 123 del tomo 770 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, finca 37,959, el cual constaba descrito de la siguiente forma:

URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Apartamento residencial identificado con el No. 706, localizado en el séptimo piso del Edificio "B" del CONDOMINIO PLAYA DORADA, el cual está localizado en el término municipal de Carolina, Puerto Rico, con un área superficial de 902.08 pies cuadrados, equivalentes a 83.84 metros cuadrados. Colinda por el Norte, con el pasillo del séptimo piso y con un closet eléctrico; por el Sur, con el patio del complejo; por el Este, con el apartamento marcado con el No. 708 y con un closet eléctrico; y por el Oeste, con el área de los elevadores. La puerta principal de acceso colinda con el pasillo interior de ese piso. Contiene sala-comedor, balcón, cocina, dos dormitorios y un baño. Le pertenece el uso de un área de estacionamiento marcado con el No. 351 en el sótano del complejo. Le corresponde una participación en los elementos comunes generales del complejo de 0.264% y en los elementos comunes limitados el 0.843%.⁵

¹ *Demanda*, págs. 1-3 del apéndice del recurso.

² *Íd.*, pág. 1.

³ *Íd.*

⁴ *Íd.*, pág. 2.

⁵ *Íd.*

Por otro lado, alegó que el señor Medina dejó de cumplir con sus obligaciones contractuales, razón por la cual procedió a dar por vencida la totalidad de la deuda.⁶ Específicamente, señaló que el último pago realizado por el apelante fue el correspondiente al pago vencidero el día 1 de septiembre de 2017.⁷ En ese sentido, afirmó que el señor Medina le adeudaba la suma de \$162,060.04 por concepto de principal; más intereses de 5.950% anual desde el 1 de septiembre de 2017; más cargos por demora equivalentes a 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; más los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; más \$20,800.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado; más \$20,800.00 para cubrir cualquier adelanto que se realizó en virtud de la escritura de hipoteca; más \$20,800.00 para cubrir los intereses adicionales a los garantizados por ley.⁸

Además, aseveró que el apelante debía ser compelido al pago de las contribuciones sobre la propiedad.⁹ Por las razones que anteceden, BPPR solicitó que se declarara con lugar la *Demanda*, se ordenara el pago de las sumas reclamadas y se ordenara la venta de la propiedad hipotecada en pública subasta para aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda.¹⁰ Junto con la *Demanda*, el BPPR anejó el pagaré sobre el cual fundamentaba su reclamación.¹¹

Por su parte, el 19 noviembre de 2018, el apelante presentó *Solicitud de desestimación*.¹² En síntesis, alegó que procedía la desestimación de la reclamación, pues BPPR no demostró tener legitimación activa.¹³ Particularmente, argumentó que el pagaré que

⁶ Íd., pág. 3.

⁷ Íd., pág. 2.

⁸ Íd.

⁹ Íd.

¹⁰ Íd., pág. 3.

¹¹ Véase *Demanda*, Anejo, 19 de julio de 2018, SUMAC.

¹² *Solicitud de desestimación*, págs. 4-11 del apéndice del recurso.

¹³ Íd., pág. 10.

se unió a la *Demanda* no exhibía un endoso a favor del BPPR, sino a favor del Banco Santander.¹⁴ En ese sentido, afirmó que, en vista de que la tenencia de buena del original no fue acreditada, procedía la desestimación de la *Demanda*.¹⁵

En respuesta, el 21 de noviembre de 2018, el BPPR presentó *Moción en oposición a solicitud de desestimación*.¹⁶ Sostuvo que el pagaré objeto de la reclamación fue otorgado a favor de Centro Hipotecario de Puerto Rico.¹⁷ No obstante, alegó que este fue endosado en blanco posteriormente.¹⁸ Por ello, argumentó que el pagaré se convirtió en un instrumento negociable.¹⁹ Así, adujo que tenía legitimación activa para presentar la reclamación, pues, a su juicio, el aludido pagaré era considerado uno al portador.²⁰ En consecuencia, razonó que su mera posesión equivalía a su título.²¹

El 17 de enero de 2019, el TPI declaró no ha lugar la moción de desestimación presentada por el apelante y le ordenó que presentara su alegación responsiva.²² Luego de varios incidentes procesales, los cuales no son necesarios detallar, el 8 abril de 2019, el señor Medina presentó *Contestación a demanda*.²³ Como defensas afirmativas, insistió en que el BPPR carecía de legitimación activa para presentar la reclamación.²⁴ Además, entre otras cosas, sostuvo que la propiedad sobre la cual se ejecutó la reclamación era su residencia principal, por lo que el apelado debía ofrecerle alternativas de mitigación de pérdidas.²⁵

¹⁴ Íd.

¹⁵ Íd.

¹⁶ *Moción en oposición a solicitud de desestimación*, págs. 12-18 del apéndice del recurso.

¹⁷ Íd., pág. 17.

¹⁸ Íd.

¹⁹ Íd.

²⁰ Íd., pág. 16.

²¹ Íd.

²² *Notificación*, pág. 19 del apéndice del recurso.

²³ *Contestación a demanda*, págs. 31-33 del apéndice del recurso.

²⁴ Íd., pág. 32.

²⁵ Íd., págs. 32-33.

En atención a esto último, el 22 de abril de 2019, el TPI refirió el caso ante la atención del Centro de Mediación de Conflictos (CMC).²⁶ Luego de varios asuntos procesales, incluyendo una extensión de término para culminar el proceso de mediación, el 2 de octubre de 2019, el CMC presentó *Moción informativa en casos de ejecución de hipoteca y Notificación al Tribunal en casos de ejecución de hipoteca*.²⁷ Mediante estas, el CMC informó que ambas partes asistieron a la primera reunión, sin embargo, consignó que, según el representante de BPPR, transcurrido más de mes y medio desde la primera reunión, no se le había entregado la documentación necesaria para evaluar una alternativa de mitigación de pérdidas.²⁸ Además, el CMC indicó que el apelante no compareció a la cita del 30 de septiembre de 2019, ni presentó excusas.²⁹

Así las cosas, el 18 de octubre de 2019, el BPPR presentó *Moción en solicitud de sentencia sumaria*.³⁰ En primer lugar, argumentó que no existía controversia de hechos materiales, por lo que procedía dictar sentencia sumariamente.³¹ Así, enumeró los hechos que, a su juicio, no estaban en controversia.³² Como parte de los remedios, solicitó al TPI que condenara al señor Medina a pagarle las siguientes partidas: (a) \$162,060.04 por concepto de principal más intereses al tipo convenido de 5.950% anual acumulados desde el día 1 de septiembre de 2017 hasta el pago total y completo de la deuda; (b) los cargos por demora equivalentes a 5.000% de la suma de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; (c) la cantidad equivalente al 10% del principal del pagaré hipotecario ascendente

²⁶ *Notificación*, pág. 3 del apéndice del recurso.

²⁷ *Moción informativa presentada por el Centro de Mediación de Conflictos*, 10 de mayo de 2019, SUMAC.

²⁸ *Íd.*

²⁹ *Íd.*

³⁰ *Moción en solicitud de sentencia sumaria*, págs. 35-39 del apéndice del recurso.

³¹ *Íd.*, pág. 35.

³² *Íd.*

a \$20,800.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado; (d) una suma equivalente al 10% de la cuantía original del principal del pagaré para cubrir cualquier otro adelanto que se realizara en virtud de la escritura de hipoteca; y (e) una suma equivalente al 10% de la cuantía original del pagaré para cubrir intereses en adición a los garantizados por ley.³³

Junto con su moción, el BPPR presentó *Certificación y declaración jurada*.³⁴ Mediante esta, la señora Rosa Hernández Lugo, representante autorizada del BPPR, declaró, entre otras cosas, que el apelado tenía en su poder un pagaré a favor del Centro Hipotecario de Puerto Rico Inc. o a su orden, otorgado el 15 de marzo de 2005. Además, la señora Hernández Lugo acreditó que el señor Medina le adeudaba al BPPR las sumas reclamadas en la *Demanda*.³⁵

En respuesta, el 25 de octubre de 2019, el apelante presentó *Solicitud de prórroga para notificar requerimiento de descubrimiento de prueba*.³⁶ Mediante esta, con el propósito de estar en posición de replicar la solicitud de sentencia sumaria, pidió un término para notificar un requerimiento de descubrimiento de prueba a BPPR.³⁷ Además, solicitó que el término para replicar la solicitud de sentencia sumaria fuera computado desde la fecha en que el apelado contestara el requerimiento de descubrimiento de prueba.³⁸

El 12 de noviembre de 2019, el BPPR informó que el señor Medina le había cursado un pliego de interrogatorio y, además, solicitó un término de cuarenta y cinco (45) días para contestarlo.³⁹ En atención a las solicitudes de prórroga presentadas por las partes,

³³ Íd., pág. 38.

³⁴ Véase págs. 41-44 del apéndice del recurso.

³⁵ Íd.

³⁶ *Moción solicitud de prórroga para notificar requerimiento de descubrimiento*, 25 de octubre de 2019, SUMAC.

³⁷ Íd.

³⁸ Íd.

³⁹ Íd.

el 30 de diciembre de 2019, el TPI las declaró con lugar y pospuso la disposición de la solicitud de sentencia sumaria.⁴⁰

El 14 de febrero de 2020, el BPPR presentó *Moción reiterando solicitud de que se dicte sentencia sumaria*.⁴¹ En la que, además de reiterar su solicitud de sentencia sumaria, informó que el 10 de febrero de 2020 remitió al apelante la contestación al pliego de interrogatorio.⁴² Por su parte, el 22 de julio de 2020, el señor Medina presentó *Nueva solicitud de desestimación*.⁴³ Mediante esta, el apelante reiteró la falta de legitimación activa y, además, alegó que el BPPR incumplió con la legislación federal “Home Affordable Modification Program”.⁴⁴ En cuanto a la falta de legitimación activa, sostuvo que el BPPR admitió que no era el acreedor del pagaré y que quien tenía el derecho de cobrarlo era un inversionista.⁴⁵ Respecto al incumplimiento con la legislación federal, sostuvo que el BPPR le indicó que el inversionista acreedor del préstamo no aceptaba planes de pago o modificaciones de hipoteca.⁴⁶

En respuesta, el 4 de agosto de 2020, el apelado presentó su oposición a la solicitud de desestimación presentada por el señor Medina.⁴⁷ Primeramente, sostuvo que la alegación sobre falta de legitimación activa ya había sido adjudicada por el TPI y que dicha determinación era firme e inapelable.⁴⁸ En la alternativa, afirmó que sí tenía legitimación activa, pues era el agente de servicio/administrador de Prime Mortgage Trust para el préstamo hipotecario objeto de la controversia.⁴⁹ Sobre el particular, detalló que, de conformidad con un acuerdo de servicio y administración de

⁴⁰ *Orden*, 30 de diciembre de 2019, SUMAC.

⁴¹ *Moción reiterando solicitud de que se dicte sentencia sumaria*, págs. 44-45 del apéndice del recurso.

⁴² *Íd.*, pág. 44.

⁴³ *Nueva solicitud de desestimación*, págs. 48-55 del apéndice del recurso.

⁴⁴ *Íd.*, pág. 49.

⁴⁵ *Íd.*, pág. 54.

⁴⁶ *Íd.*, pág. 55.

⁴⁷ *Moción en oposición a nueva solicitud de desestimación*, págs. 56-63 del apéndice del recurso.

⁴⁸ *Íd.*, pág. 57.

⁴⁹ *Íd.*, pág. 58.

préstamos, el dueño del pagaré en controversia le delegó su posesión y custodia y el servicio de cobro del préstamo evidenciado en el pagaré.⁵⁰ En cuanto al incumplimiento con la legislación federal, destacó que al préstamo objeto de la reclamación no le aplicaba la ley federal “Home Affordable Modification Program”.⁵¹

El 17 de septiembre de 2020, el TPI emitió una *Resolución*, mediante la cual consignó que en la vista sobre el estado de los procedimientos se le orientó al apelante para que culminara, a la mayor brevedad posible, la presentación de una solicitud ante la Oficina de *Loss Mitigation Program* del BPPR.⁵² Además, le ordenó a las partes a inspeccionar el pagaré objeto de la controversia.⁵³ Por lo anterior, paralizó la continuación de los procedimientos por un término de sesenta (60) días.⁵⁴

Así las cosas, el 7 de julio de 2021, el TPI emitió *Notificación* en la que le ordenó al BPPR que mostrara causa por la cual no debía ordenar el archivo del caso.⁵⁵ Ello, debido a que este no había presentado trámite desde el 17 de septiembre de 2020.⁵⁶ En cumplimiento, el BPPR informó que, debido a la pandemia del Covid-19, las ejecuciones de hipoteca se encontraban paralizadas hasta el 31 de julio de 2021.⁵⁷ En atención a ello, el TPI ordenó la paralización de los procedimientos.⁵⁸

El 15 de septiembre de 2021, el BPPR solicitó la continuación de los procedimientos, debido a la culminación de la moratoria establecida por el Covid-19.⁵⁹ Asimismo, informó que el apelante no se encontraba en proceso de evaluación para alternativas de

⁵⁰ Íd.

⁵¹ Íd., pág. 62.

⁵² *Notificación*, pág. 64 del apéndice del recurso.

⁵³ Íd.

⁵⁴ Íd.

⁵⁵ *Orden*, 7 de julio de 2021, SUMAC.

⁵⁶ Íd.

⁵⁷ *Moción en cumplimiento de orden*, 7 de julio de 2017, SUMAC.

⁵⁸ *Orden*, 7 de julio de 2021, SUMAC.

⁵⁹ *Moción informativa solicitando la continuación del proceso y reiterando que se dicte sentencia sumaria*, págs. 65-67 del apéndice del recurso.

mitigación de pérdidas.⁶⁰ Por otro lado, sostuvo que el pagaré original había sido inspeccionado por las partes, por lo que reiteró la inexistencia de hechos materiales en controversia.⁶¹ En consecuencia, insistió en que, según lo había solicitado previamente, procedía dictar sentencia sumaria declarando con lugar la *Demanda*.⁶² Atendida la moción, el 16 de septiembre de 2021, el TPI le concedió un término de veinte (20) días al apelante para que presentara su oposición.⁶³

Transcurrido dicho término sin que el señor Medina replicara, el 18 de octubre de 2021, el BPPR solicitó, nuevamente, que se dispusiera del caso por la vía sumaria.⁶⁴ En atención a ello, el 19 de octubre de 2021, el TPI emitió una *Resolución* en la que determinó lo siguiente:

Atendido el trámite procesal del presente procedimiento, el señalamiento de vista celebrado, la prueba documental obrante en autos la cual no ha sido controvertida en forma alguna por la parte demandada, así como el incumplimiento de la última con la orden dada por esta sala de 16/septiembre/21, este Tribunal considera como sometida la presente controversia para su correspondiente disposición.

Por tanto y ante ello, considerando el que no existen controversias reales y sustanciales las cuales impidan la disposición del presente procedimiento por la vía sumaria, el Tribunal declara con lugar la solicitud a estos efectos presentada por la parte demandante emitiendo el correspondiente dictamen de conformidad a lo antes indicado.⁶⁵

Conforme a dicha determinación, el 4 de noviembre de 2021, el TPI notificó la *Sentencia*.⁶⁶ Mediante su dictamen, el TPI realizó las siguientes determinaciones de hechos⁶⁷:

1. El día 15 de marzo de 2005, la parte demandada, otorgó ante el Notario Corally Veguilla Torres, testimonio número 2,567, un pagaré a favor de Centro Hipotecario

⁶⁰ Íd., pág. 65.

⁶¹ Íd., pág. 66.

⁶² Íd.

⁶³ *Notificación*, pág. 68 del apéndice del recurso.

⁶⁴ *Moción reiterando solicitud de que se dicte sentencia sumaria*, págs. 69-71 del apéndice del recurso.

⁶⁵ *Notificación*, pág. 72 del apéndice del recurso.

⁶⁶ *Sentencia*, págs. 75-80 del apéndice del recurso.

⁶⁷ Íd., págs. 75-80.

de Puerto Rico Inc. o a su orden, mediante el cual se obligó a pagar la suma principal de \$208,000.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón del 5.950% de interés anual sobre el balance adeudado. Además, la parte demandada se obligó a pagar cargos por demora equivalentes al 5.000% de interés de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento y una cantidad equivalente a \$20,800.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.

2. Para garantizar el pago de dicho Pagaré, se otorgó una hipoteca voluntaria mediante la escritura número 58, el día 15 de marzo de 2005, ante el Notario Corally Veguilla Torres, sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Apartamento residencial identificado con el No. 706, localizado en el séptimo piso del Edificio "B" del CONDOMINIO PLAYA DORADA, el cual está localizado en el término municipal de Carolina, Puerto Rico, con un área superficial de 902.08 pies cuadrados, equivalentes a 83.84 metros cuadrados. Colinda por el Norte, con el pasillo del séptimo piso y con un closet eléctrico; por el Sur, con el patio del complejo; por el Este, con el apartamento marcado con el No. 708 y con un closet eléctrico; y por el Oeste, con el área de los elevadores. La puerta principal de acceso colinda con el pasillo interior de ese piso. Contiene sala, comedor, balcón, cocina, dos dormitorios y un baño. Le pertenece el uso de un área de estacionamiento marcado con el No. 351 en el sótano del complejo. Le corresponde una participación en los elementos comunes generales del complejo de 0.264% y en los elementos comunes limitados el 0.843%.

3. Dicha propiedad consta inscrita en el Folio 123 del Tomo 770 de Carolina finca número 37,959, en el Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera.
4. La hipoteca que se pretende ejecutar consta inscrita al folio 3207 del tomo 1065 de Carolina, finca número 37,959 en el Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, inscripción quinta.
5. La parte demandada ha dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el día 1 de septiembre de 2017 y en su consecuencia ha incurrido en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordados.
6. La hipoteca que es objeto de esta acción civil se constituyó por la suma de \$208,000.00, para garantizar el pago del principal adeudado, de \$20,800.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, en caso de reclamación judicial o ejecución, \$20,800.00 para cubrir cualquier otro anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca y \$20,800.00 para garantizar intereses en adición a los garantizados por ley.

7. La parte demandada renunció a los derechos de presentación, aviso de rechazo y protesto.
8. Las partes convinieron que si cualquier plazo mensual bajo este Pagaré no es pagado cuando venza y permanece impagado luego de la fecha especificada en la notificación del deudor, la suma total de principal pendiente de pago e intereses acumulados sobre la misma quedarán inmediatamente vencidos y pagaderos a opción de la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.
9. De la Declaración Jurada que obra en autos, surge que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento de su obligación, y ha dejado de pagar las mensualidades desde el día 1 de septiembre de 2017, a pesar de los avisos y oportunidades concedidas, por lo que la parte demandante declaró vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$162,060.04 de principal, más los intereses al 5.950% anual, desde el día 1 de septiembre de 2017, hasta su total y completo pago; y la cantidad de \$20,800.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, así como los cargos e intereses que se acumulen diariamente.
10. La parte demandante presentó en evidencia (a) fotocopia del pagaré, el cual no tiene nota alguna de cancelación; (b) fotocopia de la escritura de hipoteca; (c) declaración jurada en la cual se acreditan las sumas reclamadas y (d) estudio de título de la finca objeto de reclamación.

A base de las referidas determinaciones de hechos, el TPI declaró con lugar la *Demanda* y concedió los remedios solicitados por el BPPR.⁶⁸

En desacuerdo, el 22 de noviembre de 2021, el señor Medina presentó *Solicitud de reconsideración de sentencia*.⁶⁹ Mediante esta, insistió en que el BPPR no tenía legitimación activa para presentar la reclamación, pues no era el tenedor de buena fe del instrumento cuyo cumplimiento exige, ni la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.⁷⁰ En respuesta, el 1 de diciembre de 2021, el apelado presentó *Moción en oposición a solicitud de reconsideración*.⁷¹ En síntesis, reiteró que el pagaré en controversia

⁶⁸ Íd., págs. 79-80.

⁶⁹ *Solicitud de reconsideración de sentencia*, págs. 82-86 del apéndice del recurso.

⁷⁰ Íd., pág. 84.

⁷¹ *Moción en oposición a solicitud de reconsideración*, págs. 87-93 del apéndice del recurso.

fue otorgado a favor del Centro Hipotecario de Puerto Rico Inc., sin embargo, afirmó que este fue endosado en blanco posteriormente, por lo que se convirtió en un instrumento negociable sin necesidad de endoso posterior.⁷²

Atendida la solicitud de reconsideración, el 2 de diciembre de 2021, notificado el 3 siguiente, el TPI la declaró no ha lugar.⁷³ Aun en desacuerdo, el 3 de enero de 2022, el apelante presentó este recurso y le imputó al foro primario la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA DEMANDA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE-APELADA BANCO POPULAR DE PUERTO RICO CUANDO DICHA PARTE NO HA PROBADO TENER LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA LLEVAR LA CAUSA DE ACCIÓN QUE DA LUGAR AL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

Luego de concederle término para ello, el 2 de febrero de 2022 el BPPR presentó su oposición a la apelación. Así, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, conforme al derecho aplicable, resolvemos.

II.

-A-

La legitimación activa se refiere a “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”. *Bathia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 69 (2017), citando a R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico; derecho procesal civil*, 6ta ed., San Juan, LexisNexis de Puerto Rico, 2017, pág. 121. La legitimación activa tiene como propósito demostrar al foro adjudicador que el interés del promovente en el pleito es de tal índole que, con toda probabilidad, proseguirá su causa de acción de manera vigorosa. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 371 (2002).

⁷² Íd., pág. 91.

⁷³ *Notificación*, pág. 95 del apéndice del recurso.

Para demostrar la existencia de legitimación activa, el promovente tiene que establecer que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el referido daño es real, inmediato y preciso, no abstracto ni hipotético; (3) existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada; y (4) la causa de acción surge al palio de la Constitución o de una ley. *Bathia Gautier v. Gobernador, supra*, pág. 69; *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 767 (2016). Conforme a esos principios, la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V establece, entre otras cosas, que todo pleito debe tramitarse a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama, pues los tribunales no deben adjudicar innecesariamente los derechos de terceros que no tengan interés en plantearlos adecuadamente. *Ríos Rosario v. Vidal Ramos*, 134 DPR 3, 11 (1993).

-B-

El Art. 96 de la Ley Núm. 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada, 30 LPRA sec. 6133, dispone que “en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos”. Conforme a ello, el Tribunal Supremo ha resuelto que la hipoteca que se constituye para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador le aplica la Ley Núm. 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 *et seq* (LTC). *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950, 963 (2019).

La Ley de Transacciones Comerciales define un instrumento negociable como 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 si el mismo:

- (1) Es pagadero al portador o a la orden al momento o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
- (2) Es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y
- (3) No especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero pero la promesa u orden puede contener (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (ii) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (iii) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor. 19 LPRA sec. 504(a).

También, la LTC define la promesa como “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. 19 LPRA sec. 503(a)(9). Conforme a ello, el Tribunal concluyó que un pagaré hipotecario es una “promesa”, es decir, un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz, supra*, pág. 963. Ahora bien, un pagaré garantizado por una hipoteca puede ser un instrumento negociable porque el compromiso de ofrecer como colateral la hipoteca para garantizar el pago no afecta su negociabilidad. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 299 (2017).

En nuestro ordenamiento jurídico, el pagaré al portador se transfiere por la mera entrega. *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971). Según la LTC, "portador" significa la persona en posesión de un instrumento, documento de título, o valor con certificado pagadero al portador o endosado en blanco. 19 LPRA sec. 451. **El Tribunal Supremo ha expresado que “estos títulos al portador, por no ser nominativos, por no determinarse en su constitución la persona del acreedor, representan un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder, al que lo presenta, sea quien fuere, toda vez que se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso ni formalidad alguna;**

la simple entrega representa su transmisión”. (Énfasis nuestro). *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981). **Asimismo, en *The Texas Co. v. Estrada, y Álvarez, Int.*, 50 DPR 743 (1936), el Tribunal Supremo reconoció que el tenedor de un pagaré negociable tiene a su favor la presunción legal de que es válido y fue otorgado por causa justa y onerosa.** (Énfasis nuestro). Véase, además, *S.J. Credit Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181, 185 (1982).

Consonó con ello, la LTC regula quiénes tienen derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento negociable. En específico, el Art. 2-301 establece que la persona con derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento significa:

(i) el tenedor del instrumento, (ii) una persona que no es tenedor[,] pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, o (iii) una persona que no está en posesión del instrumento pero tiene derecho de exigir el cumplimiento del instrumento de acuerdo con las disposiciones de la Sección 2-309 y de la Sección 2-418(d). Una persona puede ser una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento[,] aunque la persona no sea el dueño del instrumento o lo posea indebidamente. 19 LPRa sec. 601.

Así, respecto a la transmisión de los instrumentos negociables, la LTC dispone que se pueden transmitir mediante la cesión. **Específicamente, la Sección 2-203(a) del aludido estatuto expresa que el instrumento se cede en el momento en que se entrega por quien no es su emisor para así otorgarle a quien lo recibe el derecho a exigir su cumplimiento.** (Énfasis nuestro) 19 LPRa sec. 553(a). Además, la cesión del instrumento le otorga al cesionario “cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe”. 19 LPRa sec. 553b.

III.

En este caso, el señor Medina plantea que el TPI se equivocó al declarar con lugar la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por el BPPR, a pesar de que este último carecía de legitimación activa. Específicamente, en su único

señalamiento de error, el apelante argumenta que el BPPR no es el tenedor de buena fe o legítimo del instrumento cuyo cumplimiento exige. No le asiste la razón. Nos explicamos.

Según discutimos en la exposición del derecho, los “[...] títulos al portador, por no ser nominativos, por no determinarse en su constitución la persona del acreedor, **representan un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder**, al que lo presenta, sea quien fuere, toda vez que se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso ni formalidad alguna; la simple entrega representa su transmisión”. Además, es importante mencionar que el tenedor de un pagaré negociable tiene a su favor la presunción legal de que es válido y de que fue otorgado por causa justa y onerosa.

Según surge de los autos, BPPR incluyó el pagaré objeto de la reclamación en los anejos de la *Demanda*. El aludido pagaré fue emitido originalmente a favor del Centro Hipotecario de Puerto Rico, Inc. **Sin embargo, surge del documento que este fue endosado en blanco posteriormente.** Lo anterior quiere decir que la persona con derecho a reclamar el cumplimiento de dicho instrumento negociable es el tenedor de este, o sea, BPPR. Nótese que el apelante no presentó alegación alguna rebatiendo la presunción de legalidad y validez del pagaré en controversia y de que este fue otorgado por justa causa y onerosa.

En síntesis, resolvemos que, según la LTC BPPR tiene legitimación activa para reclamar el cumplimiento de la obligación en controversia, pues demostró ser el tenedor del pagaré objeto de la reclamación. Por lo tanto, el primer y único señalamiento de error no se cometió. En consecuencia, procede *confirmar* la *Sentencia* apelada.

IV.

Por los fundamentos expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

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

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