

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

LUNA COMMERCIAL, II
LLC

Recurrida

v.

EMPRESAS TERRASSA
INC. Y OTROS

Peticionarios

KLAN202300096

APELACIÓN

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil Núm.:
BY2018CV01020

Sobre: Cobro de
Dinero: Ejecución
de Prenda y
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de junio de 2023.

Comparece ante nos Empresas Terrassa, Inc.; Harf Corp.; J&J Investment Corp.; Terrassa Sand and Gravel Incorporated; Terrassa Concrete Products, Inc.; Total Transport, Inc. y el señor Luis E. Terrassa Muñiz (en conjunto “los Apelantes”) mediante recurso de *Apelación*. Nos solicitan que revoquemos la *Sentencia Sumaria* emitida el 16 de noviembre de 2022 y notificada el 17 de noviembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (“TPI”). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Luna Commercial II LLC (“Luna” o “Apelada”).

Por los fundamentos que discutiremos a continuación, **confirmamos** la determinación apelada.

I.

El 25 de junio de 2018 Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) instó una *Demanda* contra los apelantes sobre cobro de dinero,

ejecución de prenda y ejecución de hipoteca.¹ En síntesis, adujo que la deuda contraída por los apelantes es líquida, vencida y exigible, debido al vencimiento de la facilidad de crédito contraída entre las partes.² Por su parte, el 12 de septiembre de 2018, los apelantes presentaron *Contestación a la Demanda* en la cual, negaron las veintitrés (23) alegaciones presentadas en la *Demanda*, y presentaron ciertas defensas afirmativas relacionadas con el pagaré, entre otras.³ El 7 de septiembre de 2018, notificada el 9 de octubre del mismo año, el TPI dictó *Sentencia Parcial*⁴ en la cual dio por desistida la presente causa de acción con perjuicio, en cuanto a la codemandada Terrassa Aggregates, Inc. y/o Cantero Carmelo, Inc., sin especial imposición de costas, gastos y/u honorarios de abogado.

Tras varios asuntos procesales y en lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, el 22 de enero de 2020, Scotiabank presentó *Solicitud de Sustitución de Parte Demandante* en la que esbozó que Scotiabank se fusionó con Oriental Bank (Oriental), por lo que esta última es la entidad subsistente con interés en el pleito.⁵ Consecuentemente, el 11 de febrero de 2020, el TPI emitió una *Orden* en la que autorizó dicha sustitución de parte.⁶

Posteriormente, el 30 de diciembre de 2021, los apelantes presentaron una *Moción para Informar Venta de Crédito Litigioso y Solicitud de Orden* e informaron que Luna es el tenedor y actual dueño de la cuenta reclamada en el presente pleito por virtud de que en el curso ordinario de los negocios adquirió el préstamo comercial “credit agreement” y línea de crédito. Además, levantaron la defensa

¹ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1-56.

² Entiéndase por facilidades de crédito un Préstamo a Término por la suma de \$4,451,885.76 y una Línea de Crédito Rotativa con un margen del principal hasta \$2,000,000.00.

³ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 57-62.

⁴ Véase el Sistema Unificado de Administración de Manejo de Casos (SUMAC) en el caso BY2018CV01020 entrada 30.

⁵ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 63-64.

⁶ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 65-66.

de retracto de crédito litigioso, debido a que Oriental le cedió a Luna el pagaré suscrito con los apelantes.⁷

A la luz de los fundamentos antes expuestos, el 7 de enero de 2022, notificada el día 10 del mismo mes y año el foro primario emitió *Orden* la cual dispuso lo siguiente: “*Expresa la parte demandante en 20 días su posición sobre la solicitud de aplicación de la figura de crédito litigioso, también solicite remedio según le había sido previamente ordenado. [107]*”⁸

Luego de concedido un término para expresarse, el 2 de febrero de 2022, Oriental presentó una *Solicitud de Sustitución de Parte Demandante* en la que expuso que Luna Commercial II LLC es el nuevo poseedor de buena fe, por causa onerosa y con derecho a exigir el cumplimiento de los pagarés hipotecarios.⁹

Para la misma fecha, Luna presentó *Oposición a Moción para Informar Venta de Crédito Litigioso y Solicitud de Orden*, en la que, en lo pertinente, sostuvo que no aplica el retracto de crédito litigioso, conforme a nuestro ordenamiento jurídico y a la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRa sec. 401 *et seq.*, puesto que el Tribunal Supremo resolvió en el caso *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950 (2019), que el retracto del crédito litigioso no aplica cuando se cede un instrumento negociable tal y como lo es el caso de autos, por lo cual la solicitud de retracto del crédito litigioso presentada por la parte demandante es una contraria en derecho.¹⁰

Evaluada las posturas de las partes, el 6 de febrero de 2022, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de retracto de crédito litigioso, debido a que esta defensa no aplica cuando se cede un instrumento negociable, según dispuso

⁷ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 72-77.

⁸ Véase SUMAC entrada #107.

⁹ Se incluyeron como anejos 1-29 los Pagarés Hipotecarios. Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 79-151.

¹⁰ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 151-212.

el Tribunal Supremo de Puerto Rico (Tribunal Supremo) en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*.¹¹

Insatisfecho, el 22 de febrero de 2022, los apelantes presentaron *Moción Solicitando Reconsideración*, en la que reiteraron que corresponde avalar el retracto de crédito litigioso en la presente acción.¹² Sin embargo, el 8 de marzo de 2022, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* dicha reconsideración.¹³ Insatisfecho aún, el 11 de abril de 2022, los apelantes presentaron un recurso de *certiorari* ante este foro revisor (KLCE202200388), en la que sostuvieron que procede el retracto de crédito litigioso.

En cuanto a los procedimientos en el foro primario, el 5 de mayo de 2022, Luna presentó *Moción de Sentencia Sumaria*, en la que adujo que “Luna” por haber obtenido los pagarés de buena fe, por causa onerosa y en el curso ordinario de sus negocios, constituye el sucesor en derecho de Scotiabank de Puerto Rico, quién a su vez se fusionó con Orija]ntal Bank. Además, sostuvo que no existe controversia sobre hechos materiales, por lo que solo procede atender los planteamientos de derecho.¹⁴

Así las cosas, el 24 de junio de 2022, los apelantes presentaron *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, en la que sostuvieron que aún permanecen hechos materiales en controversia, como el retracto de crédito litigioso, por lo que no procede resolver la acción mediante sentencia sumaria.¹⁵

En cuanto al trámite ante este foro apelativo en el caso KLCE202200388, el 26 de mayo de 2022, este foro revisor emitió una *Resolución* en la que denegó la expedición del auto de *certiorari*. Insatisfechos con la determinación de esta Curia, el 10 de junio de

¹¹ Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 213.

¹² Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 214-218.

¹³ Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 219.

¹⁴ Con la solicitud de sentencia sumaria se incluyó ciento sesenta y tres (163) anejos. Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 227-2082.

¹⁵ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 2083-2087.

2022, los apelantes presentaron una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada *No Ha Lugar*. Aún en desacuerdo, el 8 de septiembre de 2022, los apelantes acudieron ante el Tribunal Supremo (CC-2022-0607) y el 10 de noviembre de 2022 y notificada el día 17 del mismo mes y año, nuestro Máximo Foro emitió una *Resolución* en la que denegó la expedición del auto de *certiorari*.¹⁶

Mientras, el 17 de noviembre de 2022, el TPI emitió *Sentencia Sumaria* en la cual esbozó ciento cincuenta y cinco (155) determinaciones de hechos y declaró *Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por Luna. Inconformes, el 2 de diciembre de 2022, los apelantes presentaron ante el TPI una *Moción Solicitando Reconsideración* en la que reiteraron que existen hechos materiales en controversia.¹⁷ Así, el 3 de enero de 2023, el foro primario emitió *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la reconsideración instada por los apelantes.¹⁸ Inconformes aún, el 2 de febrero de 2023, los apelantes presentaron el recurso de *Apelación* que nos ocupa y expusieron los siguientes señalamientos de error:

Primer Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* al mismo tiempo de [sic] que la determinación sobre la controversia de hecho en torno al retracto de crédito litigioso [la cual] no es final y firme, por estar pendiente ante el Honorable Tribunal Supremo en el caso CC-2022-0607.

Segundo Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sin jurisdicción *Sentencia Sumaria* a favor de Luna Commercial II LLC.

Tercer Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que la *Oposición* presentada por los codemandados no cumplió con los requisitos de forma dispuestos en la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (b). Y, [sic] concluir que no está obligada a considerar la posición presentada por los demandados-apelantes por apartarse de las directrices de las Reglas 36.3(b) y 36.6 de Procedimiento Civil, *supra*, conforme a lo resuelto por el Honorable Tribunal Supremo en el año 2013 [sic]

¹⁶ El 5 de diciembre de 2022, los apelantes solicitaron reconsideración ante el Tribunal Supremo en el caso núm. CC-2022-0607.

¹⁷ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 2133-2142.

¹⁸ Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 2148.

en el caso de *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, a la pág. 433. (Nota al calce en el original omitida).

Cuarto Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver escuetamente que el demandante Luna Commercial II LLC, no tenía que cumplir con la Regla 36.3 (a) de Procedimiento Civil[,] debido a que, [sic] la determinación sobre el retracto del crédito litigiosos [sic] no es una controversia que se encontraba pendiente ante ese foro de instancia. (Nota al calce en el original omitida).

Quinto Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar interlocutoriamente el 6 de febrero de 2022 *No Ha Lugar* la solicitud de retracto de crédito litigioso invocada por los codemandados.

Sexto Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no reexaminar la solicitud de retracto de crédito litigioso a la luz del nuevo Código Civil del 2020, [sic] y la justicia sustantiva.

Séptimo Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en basar su determinación en lo resuelto por el Tribunal Supremo en el caso *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. David Santiago Martínez*, et al., [sic] 2019 T.S.P.R. 129, a los fines de que el retracto del crédito litigioso no aplica cuando se cede un instrumento negociable.

Octavo Error Señalado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de retracto de crédito litigioso invocada por los codemandados, debido a que la causa de acción de retracto del crédito litigioso que generó la venta a Luna Commercial II LLC, nace luego de la aprobación del nuevo Código Civil del 2020.

En respuesta, el 30 de marzo de 2023, la apelada presentó *Alegato en Oposición Parte Apelada*. Es pertinente señalar que el, 21 de febrero de 2023 y luego de presentado el recurso de epígrafe, el Tribunal Supremo emitió *Resolución* en la que denegó la reconsideración solicitada por los apelantes en el caso CC-2022-0607 y notificó el correspondiente mandato el 27 de febrero de 2023.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a atender el asunto ante nuestra consideración.

II.

-A-

La sentencia sumaria “es un mecanismo procesal cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios que no presentan controversias genuinas de hechos

materiales y, por lo tanto, no ameritan la celebración de un juicio a fondo”. *Nieves Diaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005). La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, permite que, en un litigio, cualquiera de las partes le solicite al tribunal que se dicte sentencia sumaria a su favor, ya sea sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada. Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*. No obstante, para que una sentencia sumaria proceda, es necesario que de los documentos que la acompañan, se demuestre que no existe una controversia real sobre los hechos y solo reste aplicar el derecho. *SLG Szendrey v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 138 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión de Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, 214 (2010).

Para poder demostrar eficientemente la falta de controversia sobre hechos esenciales, el promovente de la sentencia sumaria debe: (1) exponer las alegaciones de las partes; y (2) desglosar en párrafos debidamente enumerados los hechos sobre los cuáles, a su entender, no hay controversia. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo estableció “el estándar específico” que debe utilizar este Foro al “revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria”. A esos efectos, el Tribunal dispuso que:

el Tribunal de Apelaciones debe: (1) 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; (2) revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) 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 (4) 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 et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018), citando a *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-119.

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y cumplir con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, al emitir su dictamen.

-B-

La cesión de crédito es un negocio jurídico entre un acreedor (cedente) y una tercera persona (cesionario) mediante el cual el primero transmite al segundo la titularidad de un crédito (crédito cedido). *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 717 (1993), citando a *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986). Véase, además, L. Díez Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. 1, pág. 789. El Art. 1417 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 3942, protege al deudor que no es notificado de la cesión y paga al acreedor original.¹⁹ Por ello, el Tribunal Supremo ha dicho que es necesario establecer por modo auténtico la fecha de la cesión y notificarle dicho negocio jurídico al deudor. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, pág. 718.

El Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 3950, versa sobre la cesión de los créditos litigiosos y establece:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

¹⁹ En vista de que los hechos que dieron lugar a la presente causa de acción tienen su origen en el 2018, antes de la aprobación del nuevo Código Civil, haremos referencia a las disposiciones del derogado Código Civil de 1930.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

El crédito es litigioso desde que se contesta la demanda y está en disputa. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, pág. 726. Al momento de la cesión o transmisión del crédito no puede existir sentencia firme en el pleito que declare el crédito, pues los derechos deben ser inciertos para reputarse el crédito como litigioso *Íd.*, citando a *Martínez, Jr. V. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951). Véase, además, *Cámara Insular etc. v. Anadón*, 83 DPR 374, 386 (1961).

La cesión de los créditos litigiosos tiene una restricción al concederle al deudor el derecho al retracto. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*. El propósito del retracto es “impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, que eran comprados a bajo precio, para obtener luego una excesiva ganancia al cobrarlos íntegramente del deudor” *Íd.*, citando a D. Espín Cánovas, *Manual de Derecho Civil Español*, Madrid, Ed. Rev., Der. Privado, 1983, Vol. III, pág. 240.

El término de nueve (9) días establecido en el precitado Art. 1425 del Código Civil, *supra*, es de caducidad y comienza desde el momento en que se reclama el pago, ya sea de manera extrajudicial o judicial. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, pág. 727; *Pererira v. I.B.E.C., supra*, pág. 67; J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, S. A., 1969, Tomo X, Vol. I, pág. 596. . Los términos de caducidad son fatales, no pueden prorrogarse ni ser interrumpidos. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*.

Por otro lado, el Artículo 1417a del Código Civil, 31 LPRA sec. 3942a, dispone que la acción ejercitada por un cesionario en el caso de una cesión de una cosa litigiosa no aplica a la cesión de un

instrumento negociable. 31 LPRC sec. 3942a. En particular, el precepto dispone como sigue:

En el caso de la cesión de una cosa litigiosa, la acción ejercitada por el cesionario es sin perjuicios de cualquiera reclamación en contrario, o de otro derecho existente al tiempo de notificarse la cesión, o antes; pero esto no es aplicable a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento.

Al interpretar ambos artículos, en el caso *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, el Tribunal Supremo dispuso que en cuando el asunto litigioso trate sobre un instrumento negociable, no serán de aplicación las disposiciones sobre la figura del retracto de crédito litigioso. *Íd.*

-C-

En nuestra jurisdicción, los contratos son fuente de las obligaciones. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2992. “Las obligaciones que nacen de los contratos tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994.

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3371. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3375. Para que un contrato sea válido deben concurrir los siguientes requisitos: (1) [c]onsentimiento de los contratantes, (2) [o]bjeto cierto que sea materia del contrato y (3) [c]ausa de la obligación que se establezca. Arts. 1206, 1213 y 1044 del Código Civil, 31 LPRC secs. 3371, 3391 y 2994; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 625 (2000). “En los contratos onerosos se

entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte [...]” Art. 1226 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3431. El derecho de contratos en nuestro ordenamiento jurídico está asentado en la premisa inexorable de que no existe contrato sin causa o cuando la causa es ilícita. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985). En cuanto a la causa, el Artículo 1227 del Código Civil, dispone que “[l]os contratos sin causa, o con causa ilícita no producen efecto alguno” 31 LPRA sec. 3432.

Los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

Como principio general, los contratos no tienen requisitos de forma. El Artículo 1230 del Código Civil, establece que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”, esto es, consentimiento, objeto y causa. 31 LPRA sec. 3451. Sin embargo, existe una excepción a esa norma general establecida en el Artículo 1232 del Código Civil, el cual enumera algunos de los contratos que deben constar en documento público o por escrito. Este artículo dispone que “deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno o de los dos contratantes exceda de trescientos (300) dólares”. 31 LPRA sec. 3453.

-D-

El Art. 91 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6118, dispone que “[c]uando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario

se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro”.

Así pues, en el caso de *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que, en los casos de ejecución de hipoteca para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, les aplicará la Ley de Transacciones Comerciales y no el Código Civil, debido a la negociabilidad de esos instrumentos en el tráfico comercial. Por tanto, se excluyó la aplicación de la figura del retracto de crédito litigioso en los mencionados casos. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, págs. 962-963. Nuestro Máximo Foro se fundamentó en el Art. 96 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6133, la cual dispone que: “[e]n 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”, es decir, a la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*.

Ahora bien, la referida ley tiene la finalidad de clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales y permitir la continua expansión de prácticas comerciales. 30 LPRA sec. 401 *et seq.*

El Capítulo 2 del mencionado estatuto recoge todo lo relacionado a la cesión de instrumentos negociables. 19 LPRA secs. 551-605. La Sección 2-104 de dicho capítulo define el 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:

- (1) es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión 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).

Igualmente, la Sección 1-201(19) de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, define la “buena fe” como honestidad de hecho en la conducta o transacción correspondiente. 19 LPRA sec. 451. Referente al concepto de la “buena fe”, la Sección 2-302(a)(2) de la referida ley provee una definición para “tenedor de buena fe”, la cual citamos en lo pertinente:

(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).

[...]

(c) Salvo en la medida que un cedente o predecesor en derecho tenga los derechos de un tenedor de buena fe, una persona no adquiere derechos de tenedor de buena fe de un instrumento adquirido (i) mediante procedimiento legal o por compra en una ejecución, quiebra o venta por el acreedor u otro procedimiento similar, (ii) por compra como parte de una venta a granel hecha fuera del curso ordinario de los negocios del transmitente, o (iii) como sucesor en derecho en una sucesión o en otra organización. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, la Sección 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, dispone que la cesión de un instrumento 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. 19 LPRA sec. 553(a). Así las cosas, la cesión de un instrumento confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento sea ésta mediante negociación o no. Sin embargo, el cesionario no adquirirá

los derechos de un tenedor de buena fe por una cesión directa o indirecta de un tenedor de buena fe si el cesionario participó en un fraude o ilegalidad que afectó al instrumento. 19 LPRA sec. 553(b).

Así pues, la persona que tome un instrumento, **que no sea una con derechos de tenedor de buena fe**, estará sujeta a una reclamación de derecho de propiedad o de posesión sobre el instrumento o su producto, incluyendo una reclamación para rescindir una negociación y recuperar el instrumento o su producto. 19 LPRA sec. 606.

Ante lo previamente dilucidado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico “ha expresado en diversas ocasiones que aun cuando las disposiciones del Código Civil pudieran aplicar a una controversia particular que también esté regulada por la Ley de Transacciones Comerciales, este solo aplicará de manera supletoria, por lo que esta ley especial prevalecerá sobre el Código Civil”. *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz, supra*, pág. 967.

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, pasamos a resolver. Los apelantes le imputan al TPI la comisión de ocho (8) señalamientos de error. Por estar íntimamente relacionados atenderemos en conjunto el primer y segundo error, ya que en ambos se cuestiona la falta de jurisdicción por parte del TPI para dictar Sentencia Sumaria a favor de Luna, bajo el fundamento de que la determinación en controversia de hecho en torno a retracto de crédito litigioso no es final firme por estar pendiente ante el Tribunal Supremo. No le asiste la razón al apelante.

La Regla 52.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.3 (b), expresamente dispone que una petición de *certiorari* no paraliza los trámites ante el foro de primera instancia “salvo orden en contrario, expedida por iniciativa propia o a solicitud de parte por el tribunal de apelación”. En el caso de autos ni el Tribunal Supremo

ni esta Curia han emitido orden paralizando los procedimientos. Por tanto, los procedimientos ante el foro primario podían continuar su curso, entiéndase la adjudicación de la Moción de Sentencia Sumaria. Al amparo de lo antes expuesto, resolvemos que primer y segundo error no se cometieron.

En torno al tercer, cuarto, quinto, sexto séptimo y octavo error, los atenderemos en conjunto de igual forma. Los errores antes mencionados se encuentran relacionados con la Sentencia Sumaria impugnada. Por tanto, procede que cumplamos con análisis exigido por nuestro Tribunal Supremo, el cual ha expresado que esta Curia, como foro revisor, tiene el deber de realizar un examen *de novo*, tanto de la solicitud de sentencia sumaria, así como su oposición. Sin embargo, el foro revisor solo considerará aquellos documentos presentados ante el foro primario, determinará si existe o no una controversia de hechos esenciales y si se aplicó el Derecho correctamente.²⁰ Por lo anterior, y antes de comenzar nuestro análisis, es importante determinar si, tanto la *Moción de Sentencia Sumaria*, así como, la *Oposición a "Moción de Sentencia Sumaria*, cumplieron con las formalidades impuestas en el ordenamiento civil procesal. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*. Del análisis realizado, surge que la parte apelante presentó ciento sesenta y siete (167) anejos con la *Moción Sentencia Sumaria*. Por su parte, cabe destacar que en la *Oposición a Moción Sentencia Sumaria* no se incluyó anejo alguno. Al examinar minuciosamente el expediente, surge que la *Moción Sentencia Sumaria* cumplió con la Regla 36 de Procedimiento Civil, no así la *Oposición a Moción Sentencia Sumaria*, la cual no cumplió con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.4).

²⁰ *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 596 (2013).

Así pues, y en cumplimiento con nuestra función revisora, procedimos a examinar los ciento sesenta y siete (167) anejos presentados en *la Moción Sentencia Sumaria*, así como, la totalidad del expediente ante nos. Según surge de la *Sentencia*, el TPI determinó ciento cincuenta y cinco (155) hechos como no controvertidos, los cuales transcribimos y hacemos formar parte de la presente *Sentencia*. Veamos.

1. El 21 de agosto de 2008, Terrassa Concrete Industries, Inc. y Scotiabank, suscribieron un contrato de préstamo (“Credit Agreement”) en virtud del cual, Scotiabank de Puerto Rico extendió a la codemandada dos préstamos:

1.1 Préstamo a término por la suma principal de \$4,451,885.76 (en adelante el “Préstamo a Término”), con el fin de refinanciar otros préstamos existentes a esa fecha con otras instituciones

1.2 Línea de Crédito Rotativa con un margen de principal de hasta \$2,000,000.00 (en adelante la “Línea de Crédito”), a ser utilizada como capital de trabajo.

2. Luis Enrique Terrassa Muñiz, suscribió el “Credit Agreement” referido en el párrafo 1 anterior, en representación de Terrassa Concrete Industries, Inc.

3. Además del contrato de préstamo, el 21 de agosto de 2008, se suscribieron los siguientes documentos y se concedieron las siguientes garantías:

3.1 “Subordination and Postponement Agreement”, suscrito por Terrassa Concrete Industries, Inc. y Luis E. Terrassa Muñiz a favor de Scotiabank de Puerto Rico, suscrito el 21 de agosto de 2008, en el que el Sr. Luis Terrassa Muñiz subordinó cualquier cuantía o acreencia que posea de Terrassa Concrete Industries a favor de Scotiabank.

3.2 “Certificate of Corporate Resolution of Terrassa Concrete Products, Inc.”, suscrita el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,337 ante la Notario María P. Lake.

3.3 “Certificate of Corporate Resolution of Total Transport, Inc.”, suscrita el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,338 ante la Notario María P. Lake.

3.4 “Certificate of Corporate Resolution of Terrassa Sand and Gravel, Inc.”, suscrita el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,339 ante la Notario María P. Lake.

3.5 “Certificate of Resolution of Terrassa Concrete Industries, Inc.”, suscrita el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,340 ante la Notario María P. Lake.

3.6 “Certificate of Corporate Resolution of Harf Corp.”, suscrita el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,341 ante la Notario María P. Lake.

3.7 “Certificate of Corporate Resolution de Empresas Terrassa, Inc.” suscrita el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,342 ante la Notario María P. Lake.

3.8 “Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable”, suscrito por Terrassa Concrete Products, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,352 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió como garantía un gravamen e interés asegurable sobre el inventario presente y futuro, incluyendo las cuentas por cobrar, entre otros allí detallados. La vigencia de dicho gravamen subsistiría hasta el saldo total de la deuda.

3.9 “Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable”, suscrito por Harf, Corp., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,353 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió como garantía un gravamen e interés asegurable sobre el inventario presente y futuro, incluyendo las cuentas por cobrar, entre otros allí detallados. La vigencia de dicho gravamen subsistiría hasta el saldo total de la deuda.

3.10 “Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable”, suscrito por Total Transport, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,354 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió como garantía un gravamen e interés asegurable sobre el inventario presente y futuro, incluyendo las cuentas por cobrar, entre otros allí detallados. La vigencia de dicho gravamen subsistiría hasta el saldo total de la deuda.

3.11 “Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable”, suscrito por Terrassa Sand and Gravel, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,355 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió como garantía un gravamen e interés asegurable sobre el inventario presente y futuro, incluyendo las cuentas por cobrar, entre otros allí detallados. La vigencia de dicho gravamen subsistiría hasta el saldo total de la deuda.

3.12 “Pledge and Security Agreement”, suscrito por Harf Corp., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,356 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió un contrato de prenda para pignorar los siguientes pagarés: i) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$178,000.00; ii) pagaré hipotecario a la Orden de Banco Santander, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$350,000.00; iii) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$17,000.00 y; iv) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$988,780.00.

3.13 “Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable”, suscrita por Terrassa Concrete Industries, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,357 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió como garantía un gravamen e interés asegurable sobre el inventario presente y futuro, incluyendo las cuentas por cobrar, entre otros allí detallados. La vigencia de dicho gravamen subsistiría hasta el saldo total de la deuda.

3.14 “Pledge and Security Agreement”, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocido con el testimonio número 4,358 ante la Notario María P. Lake, mediante el cual se suscribió un contrato de prenda para pignorar los siguientes pagarés:

i) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$81,738.00;

ii) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$316.776.00;

iii) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$470,456.00;

- iv) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$79,344.00;
- v) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$83,900.00;
- vi) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$84,384.00;
- vii) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$80,672.00; viii) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$77,007.00;
- ix) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$960,000.00;
- x) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$79,403.00;
- xi) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$86,320.00;
- xii) pagaré hipotecario a la orden de Doral Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$446,000.00;
- xiii) pagaré hipotecario a la orden de Doral Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$280,000.00; xiv) pagaré hipotecario al portador por la suma de \$740,250.00;
- xv) pagaré hipotecario a la orden de Banco Santander de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$145,000.00;
- xvi) pagaré hipotecario a la orden de Doral Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$59,750.00;
- xvii) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$426,000.00;
- xviii) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$61,277.00;
- xix) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$66,655.00;
- xx) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$64,786.00;
- xxi) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$65,160.00;
- xxii) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$65,155.00;
- xxiii) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$59,384.00;
- xxiv) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$63,231.00 y;
- xxv) pagaré hipotecario a la orden de Scotiabank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, por la suma de \$74,006.00.

3.15 Declaración de Financiamiento sobre “Inventory and all Account Receivable”, suscrita por Terrassa Concrete Industries, Inc. el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,359 ante la Notario María P. Lake.

3.16 Declaración de Financiamiento sobre “Inventory and all Account Receivable” suscrita por Terrassa Concrete Products, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,360 ante la Notario María P. Lake.

3.17 Declaración de Financiamiento sobre “Inventory and all Account Receivable” suscrita por Terrassa Sand and Gravel Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,361 ante la Notario Maria P. Lake.

3.18 Declaración de Financiamiento sobre “Inventory and all Account Receivable”, suscrita por Total Transport, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,362 ante la Notario María P. Lake.

3.19 Declaración de Financiamiento sobre “Inventory and all Account Receivable” suscrita por Harf, Corp. el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,363, ante la Notario María P. Lake.

3.20 Declaración de Financiamiento sobre “Inventory and all Account Receivable” suscrita por Terrassa Aggregates, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocida con el testimonio número 4,364 ante la Notario María P. Lake.2

3.21 “Guarantee”, suscrito por Terrassa Concrete Products, Inc., el 21 de agosto de 2008. 3.22 “Guarantee”, suscrito por Total Transport, Inc., del 21 de agosto de 2008.

3.23 “Guarantee”, suscrito por Terrassa Sand and Gravel, Inc., el 21 de agosto de 2008.

3.24 “Guarantee”, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008.

3.25 “Guarantee”, suscrito por Luis E. Terrassa Muñiz, el 21 de agosto de 2008.

3.26 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$79,344.00, pagadero al portador y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,673, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.27 El Pagaré Hipotecario por \$79,344.00 está garantizado mediante hipoteca constituida en virtud de “Deed of Mortgage 309”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 270 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4582.

3.28 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$61,277.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,344, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.29 El Pagaré Hipotecario por \$61,277.00 está garantizado mediante hipoteca constituida en virtud de “Deed of Mortgage 24”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 275 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, finca 4583.

3.30 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$79,403.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,674, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.31 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$79,403.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 310”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 275 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, finca 4583.

3.32 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$66,655.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,345, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.33 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$66,655.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 25”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake el, 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 280 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, finca 4584.

3.34 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$86,320.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,675, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.35 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$86,320.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la “Deed of Mortgage 311”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 280 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4584.

3.36 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$64,786.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,346, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.37 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$64,786.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 26”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 285 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4585.

3.38 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$83,900.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,676, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.39 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$83,900.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 312”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el

Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 285 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4585.

3.40 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$65,160.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,347, suscrito por Empresas Terrassa, Inc. el 21 de agosto de 2008, ante la Notario Maria P. Lake.

3.41 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$65,160.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 27”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 290 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, finca 4586.

3.42 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$84,384.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,677, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.43 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$84,384.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 313”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 290 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4586.

3.44 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$59,384.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,349, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.45 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$59,384.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 29”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 26 del tomo 101 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4593.

3.46 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$77,007.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,679, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.47 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$77,007.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 315”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 26 del tomo 101 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4593.

3.48 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$63,231.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y

vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,350, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario Público María P. Lake.

3.49 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$63,231.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 30”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 31 del tomo 101 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4594.

3.50 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$81,738.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,680, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.51 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$81,738.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la “Deed of Mortgage 316”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 31 del tomo 101 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4594.

3.52 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$426,000.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 4,343, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.53 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$426,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 23”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 36 del tomo 270 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13109.

3.54 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$280,000.00, a la orden de Doral Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidávit número 23,096, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 10 de noviembre de 2004, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.55 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$280,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 252 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez el 10 de noviembre de 2004, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 36 del tomo 270 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13109.

3.56 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$446,000.00, a la orden de Doral Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidávit número 20,237, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 29 de octubre de 2002, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.57 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$446,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la

Escritura 158 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, el 29 de octubre de 2002, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 36 del tomo 270 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13109.

3.58 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$80,672.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 13,678, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.59 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$80,672.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la "Deed of Mortgage 314", otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 295 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4587.

3.60 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$65,155.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 4,348, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.61 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$65,155.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la "Deed of Mortgage 28", otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 295 del tomo 100 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4587.

3.62 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$316,776.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,681, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.63 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$316,776.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por "Deed of Mortgage 317", otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 56 del tomo 101 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 4598.

3.64 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$470,456.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante testimonio número 13,682, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.65 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$470,456.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la "Deed of Mortgage 318", otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 292 del tomo 423 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 21616.

3.66 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$74,006.00, a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 4,351, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, ante la Notario María P. Lake.

3.67 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$74,006.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la "Deed of Mortgage 31", otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario María P. Lake, el 21 de agosto de 2008, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al tomo de hoja móvil 50 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13065.

3.68 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$740,250.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 23,095, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 10 de noviembre de 2004, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.69 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$740,250.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 251 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, el 10 de noviembre de 2004, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al tomo de hoja móvil 50 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13065.

3.70 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$59,750.00, a la orden de Doral Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 20,236, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 29 de octubre de 2002, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.71 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$59,750.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 159 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, el 29 de octubre de 2002, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al tomo de hoja móvil 50 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13065.

3.72 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$145,000.00, a la orden de Banco Santander Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 14,876, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 14 de octubre de 1997, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.73 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$145,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 101 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, el 14 de octubre de 1997, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al tomo de hoja móvil 50 de Toa Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 13065.

3.74 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$960,000.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 13,669,

suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 1 de noviembre de 2001, ante el Notario Michel Rachid Piñero.

3.75 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$960,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por “Deed of Mortgage 305”, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Michel Rachid Piñero, el 1 de noviembre de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Empresas Terrassa, Inc., la cual consta inscrita al folio 11 del tomo 315 de Vega Alta, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera (III) de Bayamón, Finca 19254.

3.76 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$988,780.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 23,094, suscrito por Harf Corporation el 10 de noviembre de 2004, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.77 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$988,780.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 250 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, el 10 de noviembre de 2004, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Harf Corporation, la cual consta inscrita al folio 87 del tomo 438 de Carolina, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de Carolina, Finca 17642.

3.78 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$178,000.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 2,471 suscrito por Harf Corporation el 13 de septiembre de 1995, ante la Notario Doris Lissette Calle Ortiz.

3.79 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$178,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 92 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en Bayamón, Puerto Rico, ante la Notario Doris Lissette Calle Ortiz, el 13 de septiembre de 1995, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Harf Corporation, la cual consta inscrita al folio 87 del tomo 438 de Carolina, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de Carolina, Finca 17642.

3.80 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$17,000.00, pagadero al portador, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 20,239 suscrito por Harf Corporation el 29 de octubre de 2002, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

3.81 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$17,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 162 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, el 29 de octubre de 2002, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Harf Corporation, la cual consta inscrita al folio 87 del tomo 438 de Carolina, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de Carolina, Finca 17642.

3.82 Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$350,000.00, a la orden de Banco Santander Puerto Rico, debidamente endosado a favor de la parte demandante, y vencimiento a la presentación, reconocido mediante affidavit número 4,365 suscrito por Harf Corporation, el 24 de julio de 2001, ante el Notario Mario A. Rivera Vega.

3.83 El mencionado Pagaré Hipotecario por \$350,000.00 está garantizado mediante hipoteca constituida por la Escritura 38 de Hipoteca para Garantizar Pagaré, otorgada en Bayamón, Puerto Rico, ante el Notario Mario A. Rivera

Vega, el 24 de julio de 2001, sobre una propiedad perteneciente a la codemandada Harf Corporation, la cual consta inscrita al folio 87 del tomo 438 de Carolina, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de Carolina, Finca 17642. 4. El 26 de diciembre de 2008, Scotiabank de Puerto Rico, y la parte codemandada Terrassa Concrete Industries, Inc., ésta como Deudor, y por los codemandados Empresas Terrassa, Inc., Terrassa Sand and Gravel, Inc., Terrassa Concrete Products, Inc., Total Transport, Inc., Terrassa Aggregates, Inc.³ y Luis Terrassa en su capacidad individual y todos como garantizadores, suscribieron un "Commitment Letter" en virtud del cual Scotiabank de Puerto Rico extendió a la codemandada Terrassa Concrete Industries, Inc., las siguientes facilidades de crédito:

4.1 Se incluyó nuevamente el préstamo a término por la suma principal modificada de \$4,414,786.00, que había sido concedido con el fin de refinanciar dos préstamos existentes a esa fecha con WesternBank. Véase, determinación de hechos 1.1 que antecede.

4.2 Se incluyó nuevamente la Línea de crédito rotativa con un margen de principal de hasta \$2,000,000.00, que se concedió para ser utilizada como capital de trabajo. Véase, determinación de hechos 1.2 que antecede.

4.3 Se concedió una nueva facilidad crediticia identificada como "Overdraft Facility" (de ahora en adelante "facilidad de sobregiro"), por la suma de \$200,000.00, para los requisitos operativos de la compañía.

5. Dichas facilidades de crédito están sujetas a los términos y condiciones establecidos en dicho contrato "Commitment Letter" según suscrito el 26 de diciembre de 2008, y para el cual se suscribieron los siguientes documentos:

5.1 Toda la colateral detallada anteriormente en las determinaciones de hechos 1.1 al 3.83. Además;

5.2 "Securities Account Pledge and Security Agreement", suscrito el 30 de diciembre de 2008 por Rosalina Muñiz de Terrassa como garantizadora pignorante, la codemandada Terrassa Concrete Industries, Inc., como deudor y Scotiabank de Puerto Rico, del 12 de diciembre de 2008, relacionando con la cuenta número 3980-0520, con Wachovia Securities.

5.3 "Assignment of Deposit Account as Collateral Security Agreement", suscrito el 14 de septiembre de 2009, por Empresas Terrassa, Inc., como cedente, y por Scotiabank de Puerto Rico, reconocido bajo testimonio número 1,333 ante la Notario Gladys O. Fontáñez Reyes.

6. El 23 de marzo de 2010, Scotiabank de Puerto Rico, y Terrassa Concrete Industries, Inc., Empresas Terrassa, Inc. (como deudores y garantizadores), y Terrassa Concrete Products, Inc., Terrassa Sand and Gravel, Inc., Total Transport, Inc. y Luis E. Terrassa (como garantizador), suscribieron una comunicación en la cual los deudores y garantizadores antes mencionados se comprometieron a realizar plan de acción a los fines de poner en cumplimiento las facilidades de crédito identificadas como el préstamo a término, la línea de crédito y la facilidad de sobregiro.

7. El 11 de junio de 2010, suscrito por y entre Scotiabank de Puerto Rico, la codemandada Terrassa Concrete Industries, Inc., como deudor original, la codemandada Empresas Terrassa, Inc., como codeudor, la codemandada Terrassa Concrete Products, Inc., Terrassa Sand and Gravel, Incorporated, Total Transport, Inc., y Luis E. Terrassa

Muñiz, como garantizadores, suscribieron un "First Amendment to Credit Agreement", para enmendar, entre varios asuntos, a los fines que más adelante se exponen:

7.1 Se enmendó el párrafo introductorio del "Credit Agreement" para incluir a Empresas Terrassa Inc., como codeudor. A tenor con la enmienda, el término definido como prestatario debe significar colectivamente: Terrassa Concrete Industries, Inc. y Empresas Terrassa, Inc.

7.2 Con relación al Préstamo a término, por la suma original de principal de \$4,451,885.76, se concedió (6) meses de moratoria en el pago de principal, con fecha de terminación en junio 30 de 2010, con la condición de entregar al banco nuevas tasaciones sobre las propiedades hipotecadas ofrecidas en colateral.

7.3 Conceder un nuevo préstamo a término por la suma principal de \$9,600.00 para adquirir seguro "Insurance Loan".

7.4 Conceder una nueva línea de crédito por la suma principal de \$20,000.00, para el pago de nuevas tasaciones sobre las propiedades hipotecadas ofrecidas en colateral "Appraisal Loan".

8. El "First Amendment to Credit Agreement" proveyó como garantía adicional a la colateral previamente relacionada los siguientes:

8.1 "Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable", suscrito por Empresas Terrassa Inc., el 11 de junio de 2010, reconocida bajo el testimonio número 6,086 ante el Notario Francisco J. García García. En esencia, Empresa Terrassa Inc., mediante el presente contrato suscribió como garantía un gravamen e interés asegurable sobre el inventario presente y futuro, incluyendo las cuentas por cobrar u cualquier otro.

8.2 Declaración de Financiamiento suscrita por Empresas Terrassa Inc., el 11 de junio de 2010, reconocida bajo el testimonio número 6,087 ante el Notario Francisco J. García García.

9. El 12 de abril de 2012, los codemandados Terrassa Concrete Industries, Inc., y Empresas Terrassa, Inc., como deudores, y los codemandados Terrassa Sand and Gravel Incorporated, Terrassa Concrete Products, Inc., Total Transport, Inc., Harf corp., como garantizadores, el codemandado Luis E. Terrassa Muñiz como garantizador personal, los codemandados J&J Investment Corp. y la codemandada Rosalina Muñiz Argüelles como garantizadores, suscribieron un "Forbearance Agreement", para enmendar términos y condiciones de las facilidades de crédito concedidas a la parte demandada, para agrupar las obligaciones en una sola facilidad de crédito no rotativa por la suma principal de \$6,269,637.46.

10. En el "Forbearance Agreement" se agruparon las facilidades crediticias otorgadas hasta este momento, a saber: el préstamo a término con un balance de principal por la cuantía de \$4,173,635.77 y \$589,175.40 de intereses; la línea de crédito rotativa con un balance de principal por la cuantía \$1,951,613.42 y \$125,136.90 de intereses; la facilidad de sobregiro ("overdraft facility") con un balance de principal por la cuantía de \$162,639.63 dólares; el "Insurance Loan" con un balance de principal de \$8,600.00 dólares y el "Appraisal Loan" con un balance principal de \$18,000.00 dólares hasta ese momento. Según agrupadas, dichas cuantías ascendían a un balance de principal de

\$6,314,488.82 y un balance de intereses por la cuantía total de \$714,312.30.

11. Además, se otorgó una moratoria donde el banco se comprometió a abstenerse de ejecutar los derechos y recursos por incumplimiento de pago concedido durante la moratoria con fecha de vencimiento al 31 de marzo de 2013 o en la fecha de culminación, en caso de que el deudor incumpliera con algún término de la moratoria.

12. Se otorgaron los siguientes documentos o se concedieron las siguientes garantías adicionales:

12.1 “Master Non-Revolving Promissory Note”, suscrito el 12 de abril de 2012, por Terrassa Concrete Industries, Inc. y Empresas Terrassa, Inc. por la cuantía de \$6,269,637.46

12.2 “Certificate of Resolution of Total Transport, Inc.”, suscrita el 12 de abril de 2012.

12.3 “Certificate of Resolution of Terrassa Sand and Gravel, Inc.”, suscrita el 12 de abril de 2012.

12.4 “Certificate of Resolution of Terrassa Concrete Products, Inc.”, suscrita el 12 de abril de 2012.

12.5 “Certificate of Resolution of Terrassa Concrete Industries, Inc.”, suscrita el 12 de abril de 2012.

12.6 “Certificate of Resolution of Empresas Terrassa Inc.”, suscrita el 12 de abril de 2012.

12.7 “Certificate of Resolution of J&J Investment, Corp.”, suscrita el 12 de abril de 2012.

12.8 “Ratification to Security Agreement”, suscrito por Terrassa Sand and Gravel, Inc., el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 857, ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Terrassa Sand and Gravel Inc., ratificó el “Security Agreement Covering Inventory and Collateral”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador ratificó todas sus obligaciones presentes y futuras con un gravamen general y otorgó una garantía sobre todas las existencias y cuentas por cobrar.

12.9 “Ratification to Pledge and Security Agreement”, suscrito por Harf Corp., el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 858 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Harf Corp., ratificó el “Pledge and Security Agreement”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador pignoró y constituyó una garantía en favor del banco sobre la colateral.

12.10 “Ratification to Pledge and Security Agreement”, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 12 de abril de 2012, reconocido bajo el testimonio número 859 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Empresas Terrassa Inc., ratificó el “Pledge and Security Agreement”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador pignoró y constituyó una garantía al favor del banco sobre la colateral.

12.11 “Ratification to Security Agreement”, suscrito por Empresas Terrassa Inc., el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 860 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Empresas Terrassa Inc., ratificó el “Security Agreement Covering Inventory and Collateral”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador ratificó todas sus obligaciones presentes y futuras con un gravamen general y otorgó una garantía sobre todas las existencias y cuentas por cobrar.

12.12 “Ratification to Security Agreement”, suscrito por Terrassa Concrete Industries Inc. el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 861 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Terrassa Concrete Industries Inc., ratificó el “Security Agreement Covering Inventory and Collateral”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador ratificó todas sus obligaciones presentes y futuras con un gravamen general y otorgó una garantía sobre todas las existencias y cuentas por cobrar.

12.13 “Ratification to Security Agreement”, suscrito por Terrassa Concrete Products Inc. el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 862 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Terrassa Concrete Products Inc., ratificó el “Security “Agreement Covering Inventory and Collateral”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador ratificó todas sus obligaciones presentes y futuras con un gravamen general y otorgó una garantía sobre todas las existencias y cuentas por cobrar.

12.14 “Ratification to Security Agreement”, suscrito por Total Transport Inc., el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 863 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Total Transport Inc., ratificó el “Security Agreement Covering Inventory and Collateral”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador ratificó todas sus obligaciones presentes y futuras con un gravamen general y otorgó una garantía sobre todas las existencias y cuentas por cobrar.

12.15 “Ratification to Security Agreement”, suscrito por Harf Corp. el 12 de abril de 2012, reconocida bajo el testimonio número 864 ante la Notario Johanna E. Estrella López en el que Harf Corp., ratificó el “Security Agreement Covering Inventory and Collateral”, fechado 21 de agosto de 2008. Así pues, el garantizador ratificó todas sus obligaciones presentes y futuras con un gravamen general y otorgó una garantía sobre todas las existencias y cuentas por cobrar.

13. Como colateral para asegurar el pago y cumplimiento puntual de sus obligaciones, y los pagarés descritos en las determinaciones de hechos 3.26 al 3.83 de conformidad con el “Credit Agreement”, la parte demandada constituyó hipotecas sobre los siguientes inmuebles:

13.1 El pagaré hipotecario de \$79,344.00 descrito en la determinación de hechos 3.26 está garantizado con una hipoteca constituida sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 4582, INSCRITA AL FOLIO 270 DEL TOMO 100 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. Esta parcela estaba compuesta originalmente de 5.18 cuerdas, de las cuales se segregó una parcela de 12,933.741 metros cuadrados quedando como remanente las dos parcelas que se describen a continuación: RÚSTICA: Parcela de terreno de forma irregular, localizada en el Barrio Mucarabones del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, identificada en el plano de inscripción como parcela #38, con una cabida superficial de 4,753.226 metros cuadrados. En lindes por el ESTE, en dos alineaciones diferentes que suman 66.2050 metros con la Carretera Estatal #861, por el NORTE, en una alineación de 49.5747 metros, con la parcela rotulada #49, por el SUR, en una alineación de 81.7559 metros, con la parcela rotulada #37 y por el OESTE, en tres alineaciones diferentes que suman 123.3507 metros, con la parcela rotulada como #38 AAA. RÚSTICA: Parcela de terreno de forma irregular localizada en el Barrio Mucarabones del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, con una cabida superficial de 2,681.033 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en tres alineaciones

diferentes que suman 79.4892 metros, con la parcela rotulada con el #38AAA, por el SUR, en una alineación de 86.9239 metros, con la parcela rotulada como #36 y por el OESTE, en una alineación de 69.1832 metros con un camino identificado en el plano de inscripción como servidumbre de paso inundada. Dirección física: Lote 38, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.2 El pagaré hipotecario de \$61,277.00 descrito en la determinación de hechos 3.28 y el pagaré hipotecario de \$79,403.00 descrito en la determinación de hechos 3.30 están garantizados por hipotecas constituidas sobre el siguiente bien inmueble: FINCA NÚMERO: 4583, INSCRITA AL FOLIO 275, DEL TOMO 100 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. RÚSTICA: Parcela de terreno de forma irregular, localizada en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R. con una cabida superficial de 19,338.603 metros cuadrados, equivalentes a cuatro cuerdas con nueve mil doscientos trece diez milésimas de otra (4.9213 cuerdas). En lindes por el NORTE, con la Carretera Estatal #861, por el SUR, con un Camino o Servidumbre de Paso, por el ESTE, con la Parcela rotulada como #38 y otra rotulada como #32AAA y por el OESTE, con una Parcela rotulada como #40. Dirección física: Lote 39, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.3 El pagaré hipotecario de \$66,655.00 descrito en la determinación de hechos 3.32 y el pagaré hipotecario de \$86,320.00 descrito en la determinación de hechos 3.34 están garantizados con hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble: FINCA NUMERO: 4584, INSCRITA AL FOLIO 280, DEL TOMO 100 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION III DE BAYAMON. RÚSTICA: Parcela de terreno en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., marcada con el #40 del plano de inscripción, con una cabida superficial de cinco punto treinta y cinco cuerdas (5.35 cdas) equivalentes a 21,028.00 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, con Terrenos de Rafael Fernández, en una alineación y con Terrenos de Manuel Velilla en cinco alineaciones, por el SUR, con las Parcelas #39 y #41 del plano de segregación, por el ESTE, en dos alineaciones con Carretera Estatal #861 y por el OESTE, con Terrenos de Manuel Velilla. Dirección física: Lote 40, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.4 El pagaré hipotecario de \$64,786.00 descrito en la determinación de hechos 3.36 y el pagaré hipotecario de \$83,900.00 descrito en la determinación de hechos 3.38 están garantizados por hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble: FINCA NUMERO: 4585, INSCRITA AL FOLIO 285, DEL TOMO 100 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION III DE BAYAMON. RÚSTICA: Parcela de terreno en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., marcada con el #41 del plano de inscripción, con una cabida superficial de cinco punto veinte cuerdas (5.20 cdas) equivalentes a 20,438.00 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, con la parcela #40 del plano de segregación y en parte con Terrenos de Manuel Velilla, por el SUR, con la Parcela #42 del plano de segregación, por el ESTE, con vía del Ferrocarril que la separa de la Parcela #39 del mismo plano y por el OESTE, con Terrenos de Manuel Velilla. Dirección física: Lote 41, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.5 El pagaré hipotecario de \$65,160.00 descrito en la determinación de hechos 3.40 y el pagaré hipotecario de \$84,384.00 descrito en la determinación de hechos 3.42 de la presente moción, están garantizados con hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble: FINCA NUMERO:

4586, INSCRITA AL FOLIO 290, DEL TOMO 100 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION III DE BAYAMON. RÚSTICA: Parcela de terreno en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., marcada con el #42 del plano de inscripción, con una cabida superficial de cinco punto veinte y tres cuerdas (5.23 cdas) equivalentes a 20,556.00 metros cuadrados, En lindes por el NORTE, con la parcela #41 del plano de segregación y en parte con Terrenos de Manuel Velilla, por el SUR, con la Parcela #43 del plano de segregación, por el ESTE, con vía del Ferrocarril que la separa de la Parcela #39 del mismo plano y por el OESTE, con Terrenos de Manuel Velilla. Dirección física: Lote 42, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.6 El pagaré hipotecario de \$59,384.00 descrito en la determinación de hechos 3.44 y el pagaré hipotecario de \$77,007.00 descrito en la determinación de hechos 3.46 están garantizados por hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble:

FINCA NUMERO: 4593, INSCRITA AL FOLIO 26, DEL TOMO 101 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION III DE BAYAMON. RÚSTICA: Parcela de terreno de forma irregular localizada en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., con una cabida superficial 18,759.0774 metros cuadrados, equivalentes a cuatro cuerdas con siete mil setecientos veintiocho diez milésimas de otra (4.7728 cdas). En lindes por el NORTE, con la parcela #43 de la Sucesión Morales Otero, por el SUR, con la Parcela #44AAA a ser adquirida por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, por el ESTE, con camino de servidumbre de paso y la parcela adquirida por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados e identificado como 44AAA y por el OESTE, con la Parcela #45 de la Sucesión Morales Otero. Dirección física: Lote 44, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.7 El pagaré hipotecario de \$63,231.00 descrito en la determinación de hechos 3.48 y el pagaré hipotecario de \$81,738.00 descrito en la determinación de hechos 3.50 están garantizados con hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 4594, INSCRITA AL FOLIO 31, DEL TOMO 101 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. RÚSTICA: Parcela de terreno de forma irregular localizada en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., con una cabida superficial 19,910.7243 metros cuadrados, En lindes por el NORTE, con la parcela #43 de la Sucesión Morales Otero, por el SUR, con la Parcela #45AAA a ser adquirida por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y con una servidumbre de paso, por el ESTE, con la parcela #44 propiedad de la Sucesión Morales Otero, y por el OESTE, con las Parcelas #46, #47 y #48 propiedad de la Sucesión Morales Otero. Dirección física: Lote 45, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.8 Los pagarés hipotecarios de \$426,000.00, \$280,000.00 y \$446,000.00 descritos en las determinaciones de hechos 3.52, 3.54 y 3.56 están garantizados por hipotecas que gravan el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 13109, INSCRITA AL FOLIO 36, DEL TOMO 270, DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. URBANA: Parcela de terreno en el Barrio Piñas del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, que se marca en el plano de inscripción como predio #1, con un área superficial de 6.6429 cuerdas

equivalentes a 26,109.0733 metros cuadrados. En lindes por el Oeste, en distancia de 223.100 metros con terrenos de la Sucesión de Sinecio z Pacheco; Este, en distancia de 194.136 metros con faja de terreno que se marca en el plano de inscripción como predio dedicado para ampliación de la carretera Estatal #827 que la separa de dicha carretera; Norte, en distancia de 109.603 metros con el predio #2 en el plano de inscripción; y por el Sur, en distancia de 133.878 metros con faja de terreno que se identifica en el plano de inscripción como predio dedicado para ampliación de la carretera Estatal #827 que la separa de la carretera. Dirección física: Lote 1, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.9 El pagaré hipotecario de \$80,672.00 descrito en la determinación de hechos 3.58 y el pagaré hipotecario de \$65,155.00 descrito en la determinación de hechos 3.60 están garantizados por hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 4587, INSCRITA AL FOLIO 295, DEL TOMO 100 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. RÚSTICA: Parcela de terreno en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., marcada con el #43 del plano de inscripción, con una cabida superficial de cinco punto diez cuerdas (5.10 cdas) equivalentes a 20,045.00 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, con la parcela #42 del plano de segregación, por el SUR, con las Parcelas #44 y #45 del plano de segregación, por el ESTE, con vía del Ferrocarril que la separa de la Parcela #39 del mismo plano y por el OESTE, con la Parcela #48 del plano de segregación. Dirección física: Lote 43, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.10 El pagaré hipotecario de \$316,776.00 descrito en la determinación de hechos 3.62 está garantizado con hipoteca constituida sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 4598, INSCRITA AL FOLIO 56, DEL TOMO 101 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. RÚSTICA: Parcela de terreno sita en el Barrio Mucarabones, del término municipal de Toa Alta, P.R., marcada con el #48 en el plano de segregación, con un área superficial de cinco punto ochenta y nueve cuerdas (5.89 cdas) equivalentes a 23,150.00 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, con terrenos de Manuel Velilla, por el SUR, con la Parcela #47 del plano de segregación, por el ESTE, con las parcelas #43 y #45 del plano de segregación y por el OESTE, con Carretera Estatal #827. Dirección física: Lote 48, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.11 El pagaré hipotecario de \$470,456.00 descrito en la determinación de hechos 3.64 está garantizado con hipoteca constituida sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 21616, INSCRITA AL FOLIO 292, DEL TOMO 423 DE TOA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN III DE BAYAMÓN. RÚSTICA: Parcela de terreno sita en el Barrio Mucarabones, del término Municipal de Toa Alta, Puerto Rico, marcada con el número 47 en el plano de segregación, con un área superficial de ocho punto setecientos cuarenta y siete cuerdas (8.747 cdas), equivalentes a 34,377.00 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, con la parcela número 48, del plano de segregación; por el SUR, con la Parcela número 46 del plano de segregación; por el ESTE, con la parcela número 45; y por el OESTE, con Carretera Estatal número 827. Dirección física: Lote 47, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.12 Los pagarés hipotecarios de \$74,006.00, \$740,250.00, \$59,750.00 y \$145,000.00 descritos en las determinaciones de hechos 3.66, 3.68, 3.70 y 3.72 están garantizados por hipotecas constituidas sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 13065, INSCRITA AL FOLIO DE HOJA MÓVIL 50 DE TOA ALTA, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SECCIÓN III DE BAYAMÓN. RÚSTICA: Parcela "E" de terreno en el Barrio Piñas del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, que se marca en el plano de inscripción como predio #5, con un área superficial de 10.50 cuerdas equivalentes a 41,269.27 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en parte con la parcela #2 del plano y con terrenos de José Terrassa, por el Sur, con una carretera municipal que conduce a la carretera estatal #827; por el Este, con terrenos de José Terrassa, por el Oeste, con la parcela #4 del plano. Dirección física: Lote 5, Carr. 827, Km 7, Bo. Piñas, Toa Alta, PR.

13.13 El pagaré hipotecario de \$960,000.00 descrito en la determinación de hechos 3.74 está garantizado con hipoteca constituida sobre el siguiente inmueble:

FINCA NÚMERO: 19254, INSCRITA AL FOLIO 11 DEL TOMO 315 DE VEGA ALTA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCIÓN BAYAMÓN III RÚSTICA: Parcela de terreno identificado con el número 1 radicado en el Barrio Sabana Vega Alta, con una cabida superficial de 10.00 cuerdas, equivalentes a 39.303.9560 metros cuadrados, en lindes por el NORTE, con el remanente de la finca; por el SUR, con el remanente de la finca y con la Carretera 691; por el ESTE, con remanente de la finca; y por el OESTE, con remanente de la finca. Dirección física: Carr. 691, Km 2.4, Bo. Sabana, Vega Alta, PR.

13.14 Los pagarés hipotecarios de \$988,780.00, \$178,000.00, \$17,000.00 y \$ 350,000.00 descritos en las determinaciones de hechos 3.76, 3.78, 3.80 y 3.82 están garantizados con hipotecas constituidas sobre el siguiente bien inmueble:

FINCA: NÚMERO 17642, INSCRITA AL FOLIO 87 DEL TOMO 438 DE CAROLINA. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAROLINA, SECCIÓN II. RÚSTICA: Parcela de terreno identificada con la Letra C en el plano de inscripción, localizado en el Barrio Trujillo Bajo del Municipio de Carolina, Puerto Rico, con una cabida de 2.8460 cuerdas, equivalentes a 11,186.855 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con terrenos de Rafael Vachier Sauble; por el Este, con predios expropiados que lo separan de la carretera número 853; y por el Oeste, con terrenos de Rafael Vachier Sauble. Enclavan varias estructuras dedicadas a fábrica de bloque y planta de hormigón pre-mezclado. Es el remanente de esta finca, según la escritura número 147, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 9 de noviembre de 2004, ante el notario Michel Rachid Piñeiro, e inscrita al folio 61 del tomo 1,408 de Carolina, finca número 17,642, inscripción 13ra. Dirección física: Carr. 853, Km 1.2, Bo. Trujillo Bajo, Carolina, PR.

14. El 27 de junio de 2018, se renovaron las siguientes Declaraciones de Financiamiento ante el Departamento de Estado de Puerto Rico:

14.1 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre "Subordination and Postponement Agreement", suscrito por Terrassa Concrete Industries, Inc. y LUIS E. TERRASSA MUÑIZ a la orden de Scotiabank de Puerto Rico, antes, ahora Oriental Bank suscrito el 21 de agosto de 2008.

14.2 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Security Agreement Covering Inventory & Account Receivable”, suscrita por Harf, Corp. el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,353 ante la Notario María P. Lake.

14.3 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Security Agreement Covering Inventory & Account Receivable”, suscrita por Total Transport, Inc. el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,354 ante la Notario María P. Lake.

14.4 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Security Agreement Covering Inventory & Account Receivable”, suscrita por Terrassa Sand and Gravel Inc. el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,355 ante la Notario María P. Lake.

14.5 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Security Agreement Covering Inventory & Account Receivable”, suscrita por Terrassa Concrete Industries, Inc. el 21 de agosto de 2008, reconocida bajo el testimonio número 4,357 ante la Notario María P. Lake.

14.6 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Pledge and Security Agreement”, suscrito por Harf Corp., el 21 de agosto de 2008, reconocido bajo el testimonio número 4,356 ante la Notario María P. Lake.

14.7 Renovación de Declaratoria de Financiamiento sobre “Pledge and Security Agreement”, suscrito por Empresas Terrassa, Inc., el 21 de agosto de 2008, reconocido bajo el testimonio número 4,358 ante la Notario María P. Lake.

14.8 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Security Agreement Covering Inventory & Accounts Receivable”, suscrita por Empresas Terrassa Inc., el 11 de junio de 2010, reconocida bajo el testimonio número 6,086 ante el Notario Francisco J. García García.

14.9 Renovación de Declaración de Financiamiento sobre “Securities Account Pledge and Security Agreement”, suscrito el 30 de diciembre de 2008 por la codemandada Rosalina Muñiz de Terrassa como prendaria, la codemandada Terrassa Concrete Industries, Inc., como deudor y Scotiabank de Puerto Rico, anejando “Account Control Agreement” del 12 de diciembre de 2008, relacionando con la Cuenta Número 3980- 0520 con Wachovia Securities.

15. La deuda reclamada por las facilidades de créditos otorgadas, según fueron agrupadas en el “Forbearance”, se encuentran liquidas vencidas y exigibles a raíz del incumplimiento de las partes demandadas con sus obligaciones contractuales de pago. Al 8 de noviembre de 2021, se adeudaba las siguientes sumas: a) principal, \$6,084,137.46; b) intereses, \$2,039,262.76, los cuales continúan acumulándose mensualmente a razón de la tasa de interés pactada; c) más la cantidad de \$654,995.00, estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, más cualquier otro cargo, recargos y gastos que se acumulen hasta la fecha de su total. Para un total al 8 de noviembre de 2021 de \$8,778,395.22.

16. Además, la parte demandada adeuda solidariamente a “Luna”, sucesor en derecho de Oriental Bank con relación a un sobregiro, al 8 de noviembre de 2021, la suma principal de \$3,475.00, más cualquier otro cargo y/o gasto que se acumule hasta su pago total.

17. La parte demandante es la tenedora de buena fe y poseedora por causa onerosa y/o mediante endoso de los Pagarés Hipotecarios antes relacionados en garantía de las sumas de dinero reclamadas en la Demanda.

18. Las hipotecas que garantizan los Pagarés Hipotecarios descritos y relacionados en la presente Sentencia Final están inscritas en el Registro de la Propiedad según surge de las Certificaciones Registrales producidas por la parte demandante y examinadas por el Tribunal.

19. Las sumas reclamadas por la parte demandante a la parte demandada están vencidas, son líquidas y exigibles.

20. Al día de hoy, la parte demandada no ha pagado la deuda.

20. Al día de hoy, la parte demandada no ha pagado la deuda.

Conforme con nuestro análisis de “*de novo*” realizado, encontramos que no existen hechos materiales en controversia.

El TPI determinó que “*los demandados en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria se limitaron a alegar que los demandantes no incluyeron como cuestión litigiosa la solicitud de retracto de crédito litigioso y que por ello no procede se dicte sentencia sumaria*”.²¹

Al examinar la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los apelantes²² colegimos que no se presentó objeción a la sustitución de la parte demandante, tampoco se presentó prueba documental ni fundamento alguno que sustentara la posición de los apelantes. Sobre esta situación de falta de prueba o argumentos, el TPI dispuso que: *por otro lado, tenían la obligación de controvertir los hechos propuestos como incontrovertidos por la parte demandante de la forma en la que lo requiere la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, pero no lo hicieron*. Es decir, el argumento principal de la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* giró en torno a que el TPI no tenía jurisdicción para dictar Sentencia Sumaria debido a que existían recursos ante foros superiores y por tanto, adujo la inaplicabilidad del caso *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz, supra*. En síntesis, la *Oposición a Moción de*

²¹ Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 2129.

²² Véase SUMAC entrada # 169

Sentencia Sumaria fue insuficiente, y descarnada por lo cual no controvirtió la prueba presentada en la *Moción de Sentencia Sumaria*.

Por consiguiente, el TPI procedió adjudicar las mociones presentadas con el rigor requerido por nuestro Tribunal Supremo. Determinando que no hay controversia real de hechos y procede, como cuestión de derecho, dictar la sentencia sumaria solicitada, lo cual correctamente realizó el foro primario. En fin, la sentencia apelada es correcta en derecho. En consecuencia, procede su confirmación.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, **confirmamos** la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones