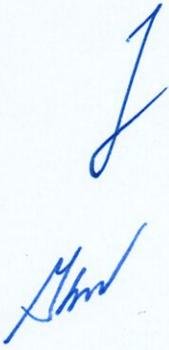


En la misma fecha y lugar de su otorgamiento expedí PRIMERA copia certificada a favor de **TRIANGLE REO PR CORP.** Doy Fe.-----


NOTARIO PÚBLICO





---ESCRITURA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES (153)---

-----VENTA JUDICIAL-----

---En la ciudad de Aguadilla, Puerto Rico, el día quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023).-----

-----ANTE MÍ-----

---**HÉCTOR F. LEBRÓN GONZÁLEZ**, Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia en San Juan, Puerto Rico y estudio abierto en el edificio dos, dos, uno (221) Plaza, dos, dos, uno (221) Avenida Ponce de León, quinto (5to) piso, Hato Rey, San Juan, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

---**DE LA PRIMERA PARTE: GERARDO MÉNDEZ VILLANUEVA**, quien comparece en carácter de Alguacil del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (en adelante el "Alguacil"), mayor de edad, casado y vecino de Rincón, Puerto Rico. Su facultad para comparecer en tal capacidad emana de la Regla Cincuenta y Uno punto Siete "d" (51.7(d)) de Procedimiento Civil vigente y del Artículo ciento doce (112) de la Ley Doscientos Diez (210) del ocho (8) de diciembre de dos mil quince (2015), conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria" (la "Parte Vendedora").-----

---**DE LA SEGUNDA PARTE: TRIANGLE REO PR CORP.**, una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su representante autorizado, **José Antonio Díaz Brugueras**, mayor de edad, casado, abogado y residente de San Juan, Puerto Rico, cuya facultad para comparecer a este otorgamiento surge de ese cierto "*Unanimous Written Consent of the Board of Directors of Triangle REO PR Corp. in Lieu of Meeting*" de fecha de veinticinco (25) de agosto del año dos mil veintidós (2022) ante las Notarios Públicos Angelina E. Perez del Estado de California y Erica Holland del Estado de Texas ("Triangle REO"). En cumplimiento con lo dispuesto en los Artículos diez (10) y doscientos veintinueve (229) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, doy fe de haber tenido ante mí el referido "*Unanimous*

Written Consent of the Board of Directors of Triangle REO PR Corp. in Lieu of Meeting”, y doy asimismo fe de que los mismos cumple con todos los requisitos y formalidades de ley.-----

-----**DOY FE**-----

---De conocer personalmente al compareciente de la Primera Parte y al representante autorizado de la Segunda Parte, así como por sus dichos con relación a sus edades, estado civil, profesiones y vecindad. Me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para el presente otorgamiento y en tal virtud libre y voluntariamente:-----

-----**EXPONEN**-----

---**PRIMERO:** Que Oriental Bank, predecesor en interés de Triangle REO, interpuso Demanda en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca; contra **JUAN RUIZ VALENTÍN; GUMERSINDA RIVERA MONTALVO Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR ELLOS; EDUARDO RUIZ VALENTÍN; Y REYES NORIEGA RAMOS; Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR ELLOS**, en el caso civil número “ACD” dos mil once guion cero uno uno cuatro (A CD2011-0114) (el “Caso Civil”) y en virtud de los trámites posteriores a la Demanda, se dictó Sentencia el uno (1) de febrero de dos mil doce (2012), notificada a las partes el dieciocho (18) de octubre de dos mil trece (2013). La Sentencia es hoy final, firme e inapelable.-----

---**SEGUNDO:** En cumplimiento con lo ordenado en el Mandamiento de Ejecución de Sentencia expedido el veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022) el Alguacil expidió Aviso de Subasta sobre el inmueble que se describe en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Aguadilla (el “Registro”) como sigue (la “Propiedad”):-----

---**URBANA:** Radicada en el Barrio Caimital Alto del término municipal de Aguadilla, Puerto Rico, con un área superficial de ochenta y ocho mil setecientos cincuenta y cuatro punto seis mil doscientos diecinueve (88,754.6219) metros cuadrados, equivalentes a **veintidós punto cinco mil ochocientos**

[Handwritten signature]



dieciséis (22.5816) cuerdas. En lindes por el **NORTE**, en tres alineaciones que suman ciento ochenta punto doscientos cincuenta y cuatro (180.254) metros, con carretera municipal que conduce de la carretera estatal número ciento diez (#110) a la carretera estatal número cuatrocientos sesenta y tres (#463) y en una alineación de treinta y seis punto novecientos veintiún (36.921) metros, pero discontinua de las anteriores, con terrenos de Alberto Estevez Márquez; por el **SUR**, en una alineación de doscientos ochenta punto cero cero tres (280.003) metros, con parcela segregada para venderse a Cinemas Management of P.R. Inc.; por el **ESTE**, en dos alineaciones que suman treinta punto cero siete (30.07) metros y en siete alineaciones discontinuas de las anteriores y que suman trescientos dieciséis punto ochocientos ochenta y dos (316.882) metros, con terrenos de Alberto Estevez Márquez; y por el **OESTE**, en siete alineaciones que suman cuatrocientos veintiocho punto quinientos dieciocho (428.518) metros, con terrenos de Catalina Igartúa Pellot, con una carretera municipal, con terrenos de Elizabeth Sánchez González, otro de Francisco Sánchez Cruz y otro de Carmelo Pellot Pellot."-----

---La Propiedad es el remanente de la finca número tres mil trescientos trece (3,313) inscrita en el Registro al folio doscientos cuarenta y cinco (245) del tomo sesenta y ocho (68) de Aguadilla, cuya descripción surge de la Escritura Número Once (11) otorgada en San Juan, Puerto Rico, el veintisiete (27) de febrero de dos mil trece (2013) ante el Notario Público Roberto M. García Rullán, presentada en el Registro el uno (1) de abril de dos mil trece (2013) y pendiente de inscripción al asiento mil doscientos treinta y ocho (1,238) del diario ochocientos cincuenta y tres (853).-----

---Triangle REO manifiesta y representa que, según su mejor conocimiento, luego de revisar documentación correspondiente, el número de catastro de la Propiedad es: **cero dos cuatro guion cero cero cero guion cero cero tres guion nueve cuatro guion cero cero cero (024-000-003-94-000)**.-----

---La Propiedad se encuentra sujeta a las siguientes cargas y gravámenes:-----

----a) Por su procedencia, la Propiedad se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

----b) Por sí, la Propiedad se encuentra afecta a:-----

-----i) **Hipoteca** en garantía de un pagaré a favor de Eurobank, o a su orden, por la suma principal de Un Millón Trescientos Mil Dólares (\$1,300,000.00), devengando intereses al medio por ciento (0.5%) por debajo de la tasa preferencial, vencadero a la

[Handwritten signature]



presentación, constituida mediante la Escritura Número Nueve (9), otorgada en Mayagüez, Puerto Rico, el día veinticinco (25) de febrero de dos mil cinco (2005), ante la Notario Público Myrta e. Nieves Blas, inscrita en el Registro al folio treinta y nueve (39) del tomo seiscientos once (611) de Aguadilla, finca tres mil trescientos trece (3,313), inscripción octava (8ª) (en adelante, la "Hipoteca").-----

-----ii) **Hipoteca** en garantía de un pagaré a favor de Eurobank, o a su orden, por la suma principal de Trescientos Treinta y Cinco Mil Dólares (\$335,000.00), devengando intereses al doce por ciento (12%) anual, vencadero a la presentación, constituida mediante la Escritura Número Ciento Ocho (108), otorgada en Mayagüez, Puerto Rico, el día veintidós (22) de agosto de dos mil ocho (2008), ante el Notario Público Nelson W. González, inscrita en el Registro al folio treinta y nueve (39) del tomo seiscientos once (611) de Aguadilla, finca tres mil trescientos trece (3,313), inscripción novena (9ª).-----

-----iii) Certificación de Embargo del quince (15) de marzo de dos mil once (2011) expedida por el Departamento de Hacienda en contra de Juan Ruiz Valentín y su esposa, Gumersinda Rivera Montalvo, por la cual se solicita se anote embargo sobre la Propiedad para responder por la suma de Quinientos Setenta y Tres Mil Ochocientos Veinte Dólares con Cuarenta y Tres Centavos (\$573,820.43), presentada en el Registro el veintiocho (28) de marzo de dos mil once (2011) al asiento cincuenta y nueve (59) del diario (845), **cancelado** mediante cierta Certificación para Cancelar Embargo expedida el veintiséis (26) de febrero de dos mil trece (2013) y presentada en el Registro el uno (1) de abril de dos mil trece (2013) al asiento mil doscientos treinta y siete (1,237) del diario ochocientos cincuenta y tres (853).-----

-----iv) Certificación de Embargo del veinticinco (25) de marzo de dos mil once (2011) expedida por el Departamento de Hacienda en contra de Juan Ruiz Valentín y su esposa, Gumersinda Rivera Montalvo, por la cual se solicita se anote embargo sobre la

J

Am



Propiedad para responder por la suma de Ciento Noventa y Siete Mil Setenta y Cinco Dólares con Cincuenta y Cuatro Centavos (\$197,075.54), presentada en el Registro el veintiocho (28) de marzo de dos mil once (2011) al asiento sesenta (60) del diario ochocientos cuarenta y cinco (845).-----

-----v) **Demanda** expedida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, dada en el Caso Civil, presentada en el Registro el once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023) y pendiente de inscripción al asiento telemático Karibe dos mil veintitrés guion cero cuatro dos dos siete cinco guion "S" "G" cero uno (2023-042275-SG01) (en adelante, la "Anotación de Demanda").-----

-----vi) Embargo Estatal sobre esta Propiedad en contra de Juan Ruiz Valentín y/o Gumersinda Rivera, por la suma de Ciento Noventa y Siete Mil Setenta y Cinco Dólares con Cincuenta y Cuatro Centavos (\$197,075.54), inscrito en el Registro al folio sesenta y uno (61), asiento doscientos treinta y nueve (239) del libro veinticinco (25) de embargos estatales de Aguadilla, finca tres mil trescientos trece (3,313).-----

-----vii) Embargo Estatal sobre esta Propiedad en contra de Juan Ruiz Valentín y/o Gumersinda Rivera, por la suma de Quinientos Setenta y Tres Mil Ochocientos Veinte Dólares con Cuarenta y Tres Centavos (\$573,820.43), presentada en el Registro el veintiocho (28) de marzo de dos mil once (2011) e inscrito al folio sesenta y uno (61), asiento doscientos cuarenta y uno (241) del tomo veinticinco (25) de Aguadilla, finca tres mil trescientos trece (3,313).-----

---**TERCERO:** En cumplimiento con lo dispuesto en el Acta de Subasta con fecha del uno (1) de junio de dos mil veintitrés (2023), la Parte Vendedora vende la Propiedad a Triangle REO por el precio alzado de **UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL DÓLARES (\$1,300,000.00)**.-----

---Al momento del otorgamiento de la presente escritura, el Tribunal no ha emitido la correspondiente orden de adjudicación o



venta del bien hipotecado. Yo, el Notario autorizante, certifico que he advertido a las partes comparecientes que conforme al Artículo Ciento Siete (107) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número Doscientos Diez (210) del ocho (8) de diciembre de dos mil quince (2015), según enmendada (en adelante, la "Ley 210"), el presente negocio jurídico no será inscribible en el Registro hasta tanto no se presente al Registro la correspondiente orden confirmando la adjudicación o venta del bien hipotecado. Se advierte, además, que dicha orden será emitida por el tribunal a petición de parte por lo que el compareciente de la Segunda Parte deberá solicitar la misma al tribunal mediante moción cuanto antes. En virtud de dicha orden el Tribunal confirmará que en todos los trámites del procedimiento de ejecución de hipoteca se cumplieron debidamente con los requisitos establecidos en el Subtítulo "B- Ejecución de Hipoteca" de la Ley 210, y que por ende están en orden todos los trámites y documentos relacionados a dicho procedimiento, cuyos documentos incluyen, pero no se limitan a: Mandamiento y Orden de Ejecución; la Sentencia y su notificación conforme a derecho; Aviso de Venta en Pública Subasta; Declaración Jurada acreditativa de fijación del Aviso de Venta en Pública Subasta en los sitios públicos requeridos por ley; Declaración Jurada de la Publicación del Aviso de Venta en Pública Subasta; Acta de Subasta del proceso judicial antes descrito; y los acuses de envío de correo certificado notificando la subasta a la parte demandada y a la parte con interés. Si el Tribunal concluyera que no se han cumplido, en todo o en parte, los requisitos dispuestos en el Subcapítulo antes señalado, este podrá ordenar que se corrijan los defectos y observados y que se practiquen debidamente las diligencias incorrectas que surjan del expediente y el Tribunal no confirmará la adjudicación o venta hasta tanto no sean corregidas las diligencias según ordenado. Se advierte que a tenor con la Ley 210, el acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo procedimiento de ejecución cuando la venta no sea confirmada por error en el

[Handwritten signature]



procedimiento o cualquiera otra razón determinada por el Tribunal. La Ley 210 dispone además, que si el tribunal no confirma la adjudicación o venta, quedará la misma sin efecto ni valor jurídico alguno, devolviéndose el precio pagado a la Parte Compradora.----

---**CUARTO:** El Alguacil, en el carácter oficial en que comparece, por la presente Vende, Cede, Adjudica y Traspasa a la Compareciente de la Segunda Parte la Propiedad, con todos sus usos, derechos, anexos y servidumbres, y la Compareciente de la Segunda Parte lo acepta.-----

---**QUINTO:** Proceden a entregarme el original del pagaré hipotecario que se otorgó y/o se endosó a favor de la Compareciente de la Segunda Parte, el cual está garantizado por la Hipoteca inscrita sobre la Propiedad subastada a tenor con el proceso judicial antes señalado, para que proceda a cancelarlo conforme a la Sentencia en cuestión.-----

---Yo, el Notario, luego de cerciorarme de la identidad de dicho pagaré hipotecario, procedo a cancelarlo, escribiendo/estampando en su faz la palabra "**CANCELADO**" en unión a mi firma, signo, sello y rúbrica notarial en su faz, uniéndolo luego el original a esta escritura.-----

---**CUARTO:** El Alguacil, en el carácter oficial en que comparece, por la presente Vende, Cede, Adjudica y Traspasa a la Compareciente de la Segunda Parte la Propiedad, con todos sus usos, derechos, anexos y servidumbres, y la Compareciente de la Segunda Parte lo acepta.-----

---**QUINTO:** Proceden a entregarme el original del pagaré hipotecario que se otorgó y/o se endosó a favor de la compareciente de la Segunda Parte, el cual está garantizado por la Hipoteca inscrita sobre la Propiedad subastada a tenor con el proceso judicial antes señalado, para que proceda a cancelarlo conforme a la Sentencia en cuestión.-----

---Yo, el Notario, luego de cerciorarme de la identidad de dicho pagaré hipotecario, procedo a cancelarlo, escribiendo/estampando en su faz la palabra "**CANCELADO**" en unión a mi firma, signo,

J
sm



sello y rúbrica notarial en su faz, uniéndolo luego el original a esta escritura.-----

---**SEXTO:** Triangle REO manifiesta y reconoce haber examinado cuidadosamente la Propiedad y la acepta en las condiciones en que se encuentra la misma al día de hoy, "as is", teniendo en cuenta muy especialmente que la Propiedad, por encontrarse desde hace tiempo en proceso de ejecución, pudo haber sido objeto de vandalismo.-----

---**SÉPTIMO:** Las contribuciones y otros cargos sobre la propiedad inmueble, si alguna, correspondientes a la Propiedad serán por cuenta y cargo de Triangle REO a partir de la fecha de otorgamiento de esta Escritura.-----

---**OCTAVO:** Los comparecientes, sus sucesores, causahabientes por cualquier título, se comprometen a otorgar a requerimiento de una u otra, todos y cualesquiera documentos, públicos o privados, que sean necesarios para llevar a efecto la intención de las partes con respecto a las transacciones realizadas en esta escritura, incluyendo para lograr su inscripción, y/o la inscripción de cualquier escritura de subsanación o rectificación relacionada con la misma en el Registro.-----

-----**SÚPLICA**-----

---Muy respetuosamente se solicita al Registrador de la Propiedad que:-----

---i) cancele en los libros a su cargo la Hipoteca que garantiza dicho pagaré hipotecario.-----

---ii) cancele en los libros a su cargo la Anotación de Demanda por confusión de derechos.-----

---iii) inscriba en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico la transferencia del título, derechos e intereses sobre la Propiedad a favor de **TRIANGLE REO PR CORP.**-----

---Yo, el Notario, DOY FE de haberle hecho a los otorgantes de manera especial la siguiente advertencia:-----

-----**ADVERTENCIA**-----

---Que el Departamento de Hacienda y/o el Centro de

J
Am



Recaudación de Ingresos Municipales (en adelante, el "CRIM") podrán imponer contribuciones retroactivas durante el tiempo en que la Propiedad hubiera disfrutado de exoneración contributiva indebida, si ello fuere así, en cuyo caso dichas contribuciones constituirán un gravamen sobre la Propiedad si no son pagadas a tiempo.-----

---Las partes entienden el alcance de la advertencia anterior y relevan el Notario de toda responsabilidad referente a las contribuciones sobre la propiedad inmueble de la Propiedad objeto de la presente escritura.-----

-----**ACEPTACIÓN**-----

----Los comparecientes aceptan esta escritura en la forma en que está redactada por hallarla conforme a sus manifestaciones y deseos.-----

---Así lo dicen y otorgan las partes comparecientes ante mí, luego de haber renunciado al derecho que les hice saber que tenían para requerir la presencia de testigos instrumentales.-----

---El Notario advierte a los otorgantes de la obligación del Notario Público de preparar y remitir al Departamento de Hacienda la correspondiente Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles relativa a esta transacción, con la información provista por los comparecientes, quienes aseguran al Notario que la misma es correcta.-----

---Hechas por mí, el Notario, las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento, y leída esta escritura por los otorgantes, se ratifican en su contenido y, encontrándola conforme, la firman ante mí, y fijan sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este instrumento público.-----

---Los comparecientes, sus sucesores y causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, incluyendo cualquier acta aclaratoria, que sean necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que deba aclararse, corregirse, enmendarse, o añadirse para que los actos que comprende este instrumento

J
Am



público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.-----

---De todo lo consignado en este instrumento público, Yo, el Notario, Doy Fe.-----

J
Am

[Handwritten signature]

Juan de Dios Vidales

[Handwritten signature]



PAGARE

POR: \$1,300,000.00

VENCIMIENTO: A LA PRESENTACIÓN

---POR VALOR RECIBIDO, a su vencimiento, pagaremos solidariamente a la orden del EUROBANK, o a su orden, la suma principal de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL (\$1,300,000.00) DÓLARES con intereses anuales sobre el balance insoluto a razón de medio por ciento bajo (1/2%) tasa preferencial fluctuante según fijada por Citibank, N.A. en sus oficinas de ciudad de New York; debiendo efectuarse el pago de intereses y de principal en el domicilio del tenedor de esta obligación.

---Nos obligamos igualmente a pagar las costas y los honorarios de abogado de que se valga el tenedor de este Pagaré en caso de cobro por la vía judicial fijando con tal fin como suma líquida la de Ciento Treinta Mil (\$130,000.00) Dólares la cual suma será exigible por el solo hecho de la radicación de una demanda, o de una reclamación en quiebra.

---Se renuncia por la presente a los derechos de presentación, protesto, demanda y aviso.

---Esta obligación está garantizada por Hipoteca constituida según escritura NUMERO 9 otorgada el día 25 de febrero de 2005 ante la Notario Myrta Estrella Nieves Blas en Mayagüez, Puerto Rico.

JUAN RUIZ VALENTIN, por sí y como apoderado de su esposa GUMERSINDA RIVERA MONTALVO

TESTIMONIO NUMERO: -1,660-

---Reconocido y suscrito ante mí en Mayagüez, Puerto Rico, hoy 25 de febrero de 2005 por **DON JUAN RUIZ VALENTÍN**, Seguro Social número 581-48-6989, licencia de conducir del Estado Libre Asociado de Puerto Rico número 0203549 por sí y como apoderado de su esposa DOÑA GUMERSINDA RIVERA MONTALVO, Seguro Social número 580-48-3401; mayores de edad, propietarios y residentes de Rincón, Puerto Rico, en virtud de escritura de Poder General número 270 de fecha 15 de octubre de 1976 ante el Notario Roberto M. García Rullán, a quien doy fe de conocer.



Myrta Estrella Nieves Blas
NOTARIO PUBLICO



Pay to the Order of Oriental Bank and Trust, without recourse and without representation or warranty, express, implied or by operation of law, of any kind or nature whatsoever. Federal Deposit Insurance Corporation as receiver for Eurobank.

By: *[Signature]*
Name: *Alberto*
Date: *2-25-05*

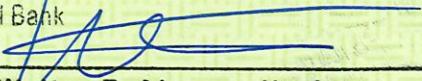
Pay to the Order of Bearer, without recourse and without representation or warranty, express, implied or by operation of law, of any kind or nature whatsoever. Oriental Bank and Trust

By: *[Signature]*
Name: *Alberto*
Title: *MANAGER*
Date: *2-25-05*

Pay to the order of
TRIANGLE REO PR CORP.
without recourse

Dated as of, October 2, 2015

Oriental Bank

By: 

Name: **Walter F. Alomar Jimenez**

Title: **Attorney-in-Fact**