

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

FIRSTBANK DE  
PUERTO RICO

Apelada

v.

ADA CECILIA  
HERNÁNDEZ REYES,  
ET AL

Apelante

KLAN201900529

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

Caso Núm.  
K CD2014-1158

Sobre:  
Cobro de Dinero  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de agosto de 2020.

I.

El 24 de mayo de 2014 FirstBank presentó *Demanda* sobre ejecución de hipoteca contra la Sra. Ana Cecilia Hernández Reyes, el Sr. Antonio Santos Rosario y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (SLG Hernández-Santos). Alegó que los demandados eran propietarios de un inmueble gravado con una hipoteca en garantía de pagaré el cual había dejado de pagarse desde el 1 de noviembre de 2010. Indicó además que la deuda ascendía a \$695,498.53 de principal más los intereses pactados y la cantidad de \$69,040 para costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.

El 21 de abril de 2014 la SLG Hernández-Santos presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*. Como defensa afirmativa esgrimieron que el valor de la propiedad disminuyó sustancialmente desde el momento en el que se suscribió la hipoteca. Para el 2004 el inmueble tasó \$520,000.00 y para el 2016 habría tasado

\$397,000.00. El 18 de enero de 2018, la SLG Hernández-Santos presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*.

Tras varios incidentes procesales, el 28 de marzo de 2019, notificada el 1 de abril, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* en la que declaró **Ha Lugar** una *Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación de la Reconvención* presentada el 22 de junio de 2018 por FirstBank. En consecuencia, declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por FirstBank y desestimó la *Reconvención* presentada por la SLG Hernández-Santos.

Inconforme, el 12 de abril de 2019 la SLG Hernández-Santos presentó, sin éxito, *Moción de Reconsideración*. El 10 de mayo de 2019 la SLG Hernández Santos acudió ante nos mediante *Apelación*.

Plantea:

- A. El TPI incurrió en grave error de hecho y derecho al negarse a asegurar la observancia justa e imparcial de la Dodd-Frank: Title XIV -Mortgage Reform and Anti-Predatory Lending Act en la Sentencia del caso de epígrafe según requerido en In Re Hon. Gema González, 201 DPR \_\_\_, 2018 TSPR 165.
- B. El TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al negarse a asegurar la observancia justa e imparcial de la Ley 184 en el caso de epígrafe al dictar una Sentencia sin jurisdicción en el presente caso a pesar de que el Centro de Mediación le certificó al TPI que en el caso de autos no se cumplió con el requisito jurisdiccional que exige la Ley 184 y el Tribunal Supremo en Banco Santander v. Correa García, 196 DPR 452, a la pág. 472.
- C. El TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al negarse a asegurar la observancia justa e imparcial del Artículo 66 de la Ley Hipotecaria en el caso de epígrafe y al condenar a la apelante a pagar intereses en exceso de los intereses correspondientes a los años 2017, 2018 y la parte vencida del 2019 que es lo que dispone la letra clara del Artículo 66 de la Ley Hipotecaria según requerido en In Re Hon. Gema González, 201 DPR \_\_\_ 2018 TSPR 165.
- D. El TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al dictar una Sentencia sin jurisdicción en el presente caso que es contraria a las estipulaciones de las partes en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio aprobado previamente por el TPI lo que denota pasión, prejuicio y parcialidad según la doctrina.
- E. El TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al dictar una Sentencia Sumaria en el caso de epígrafe a

favor de la demandante a pesar de que la demandante incumplió con el derecho sustantivo aplicable a los hechos del presente caso según dispone la Dodd-Frank: Title XIV- Mortgage Reform and Anti Predatory Lending Act, la Ley 184-2012 y el Artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

El 20 de mayo de 2019 FirstBank presentó *Alegato en Oposición a Escrito de Apelación*. Contando con la comparecencia de ambas partes, la jurisprudencia y el derecho aplicable, procedemos a resolver.

## II.

En apretada síntesis, la SLG Hernández-Santos arguye que la institución bancaria acreedora del préstamo hipotecario incumplió con ciertas directrices de leyes que rigen las ejecuciones de hipoteca. Veamos.

### A.

En 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Financial Protection Bureau*”, con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos mediante la fomentación de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero.<sup>1</sup> Atinente a esos fines, se creó la CFPB, agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero.<sup>2</sup> Como parte de la autoridad general delegada a la CFPB, esa agencia estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “*Real Estate Settlement Procedures Act*”, conocida como RESPA.

Entre los años 2012 y 2013 la CFPB propuso una serie de enmiendas a la Reglamentación X (Mortgage Servicing Rules Under

---

<sup>1</sup> PL 111-203, 12 USC sec. 5301, *et seq.* La exposición de motivos de la Ley dispone como sigue: “An Act to promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes”. 12 U.S.C. sec. 5301.

<sup>2</sup> Véase: 12 USC secs. 5481, 5514 y 5515.

the Real Estate Settlement *Procedures Act*),<sup>3</sup> entre ellas, que por primera vez se incluiría en la Reglamentación X algunas reglas atinentes al proceso de “*loss mitigation*” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. La reglamentación final sobre “*loss mitigation*” entró en vigor el 10 de enero de 2014 y regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas.

En específico, nos referimos a la reglamentación contenida en 12 C.F.R. 1024.38 hasta el 12 C.F.R. 1024.41, sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar, que son procedimientos internos del banco o la entidad financiera. En apretada síntesis, hasta que la institución prestataria no cumpla con los postulados del Reglamento no podrá solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad para satisfacer la deuda.

Para que un banco cumpla con la Reglamentación X debe establecer un procedimiento de mitigación de pérdida de deuda, que le permitan actuar con diligencia razonable (*reasonable diligence*), al comunicarse con el deudor para recopilar la información necesaria con el objetivo de completar la solicitud de mitigación en tiempo razonable. Este programa debe incluir políticas y procedimientos que estén razonablemente diseñados, y deben permitir al deudor tener asignado personal al que pueda acudir para orientación e información. Las funciones del personal asignado es servir de contacto, vía comunicación telefónica en vivo, al que pueda recurrir el deudor para obtener: (1) respuesta a sus preguntas, y orientación sobre el proceso de mitigación de pérdidas del banco; (2) información precisa sobre las opciones de mitigación que tiene disponible; (3) y otra información importante, como las circunstancias bajo las

---

<sup>3</sup> Véase: 76 FR 78978; 78 F.R. 106696; 78 F.R. 44686; y 78 F.R. 39902.

cuales el banco desistiría del proceso de mitigación y optaría por el procedimiento de ejecución de hipoteca.<sup>4</sup>

Es por ello por lo que la Reglamentación X requiere que el banco se comunique con el deudor, luego de ocurrido el incumplimiento, para requerirle la información necesaria para completar la solicitud con prontitud (*promptly*). En específico, la entidad financiera está obligada a comunicarse con el deudor hipotecario dentro de 36 días después del incumplimiento.<sup>5</sup>

En ese primer comunicado el banco debe orientar al deudor sobre el programa de mitigación de deudas que ofrece.<sup>6</sup> Además, dentro de los 45 días siguientes al incumplimiento, el banco debe proveer todas las opciones de mitigación de pérdida para las que cualifique el deudor, y brindarle al deudor una persona contacto para su caso.<sup>7</sup> Como explicamos arriba, este empleado deberá estar disponible para contestar cualquier pregunta del deudor, y para brindarle información adicional en referencia al proceso de mitigación de pérdida interno del banco.

Es también muy importante que el banco comunique claramente el periodo de tiempo que tiene el deudor para someter los documentos que le requirió para completar el proceso. El Reglamento establece como requisito que la notificación debe indicar una fecha razonable (*reasonable date*), que tiene el deudor para someter los documentos o la información requerida para completar su solicitud de mitigación de deuda.<sup>8</sup> Como protección adicional al deudor, el Reglamento establece que si la venta de la propiedad en pública subasta no ha sido pautada, entonces se entiende que la

---

<sup>4</sup> 12 CFR sec. 1024.40.

<sup>5</sup> 12 CFR sec. 1024.39.

<sup>6</sup> Íd.

<sup>7</sup> Íd.

<sup>8</sup> 12 CFR sec. 1024.41.

solicitud ha sido recibida con antelación a los 90 días previos a la venta de la propiedad en pública subasta (*foreclosure sale*).<sup>9</sup>

B.

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Núm. 184-2012,<sup>10</sup> tiene como fundamento insertar la mediación compulsoria entre el acreedor y el deudor en aquellos casos de ejecución de hipoteca de propiedades dedicadas a vivienda. La Ley 184-2012, en su Art. 2 (a), refiere a la mediación como “[u]n proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia”. Es un proceso en el que un tercero ayuda a otros a resolver una disputa o llegar a un acuerdo. Distinto a los jueces o árbitros, el mediador **no tiene autoridad para imponer una solución**. Se concibe como reunión o reuniones informales, comparados con arbitraje, en las que el mediador ayuda a las partes a entender el problema y como enfrentarlo.

Hay tres principios fundamentales que caracterizan la mediación. Primero, es un proceso **voluntario** en el cual un tercero imparcial busca ayudar a otros a resolver disputa o transarla. Segundo, se da en variadas formas. Muchas de sus variadas formas se agrupan en modelos de mediación, pero solo alcanzan un sustrato de toda la gama de formas que tiene la mediación. Tercero, cualquiera de los involucrados puede influir significativamente el proceso y el resultado de la mediación.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> 12 CFR 1024.41 (b)(3); Véase: *Mortgage Servicing Rules Under the Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X)*, 78 FR 10696-01.

<sup>10</sup> 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*

<sup>11</sup> Para un análisis más exhaustivo sobre el tema, véase, Negrón et al., Un Modelo Puertorriqueño de Mediación de Conflictos, Lexis/Nexis (2001); Muñiz Arguelles, Luis, La Negociación y la Mediación, Ed. Situm (2006).

El Art. 3 de la Ley 184-2012, establece como requisito jurisdiccional, el deber del Tribunal de referir compulsoriamente a las partes a una vista o acto de mediación. Señala:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. **De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación** o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. (Énfasis nuestro).

Según la Regla 7.01(b) del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, “[l]as partes tienen la potestad de decidir si se someten o no a este proceso”.<sup>12</sup> La Regla 7.10 (a) de otra parte, establece que “[e]l proceso de mediación podrá darse por terminado en cualquier momento, por cualquiera de las partes involucradas o por el mediador o la mediadora”.<sup>13</sup> Aun después de

<sup>12</sup> Regla 7.01 (b) del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos. 4 Ap. XXIX R. 1 (1.02) (d).

<sup>13</sup> Íd., Regla 7.10 (a).

que las partes se hayan acogido al proceso de mediación, “éste podrá concluir por cualquiera de las razones siguientes: (1) Las partes lograron un acuerdo; (2) las partes no lograron un acuerdo; (3) alguna de las partes incompareció a la vista; (4) una o ambas partes se retiran del proceso; (5) se venció el término de tiempo concedido por el tribunal para la mediación y las partes no solicitaron prórroga o, si la solicitaron, no les fue concedida, o (6) cuando, a juicio del mediador o de la mediadora, el proceso no está resultando de beneficio. De hecho, es claro que el mediador no tiene facultad para “obligar a las partes en controversia a llegar a algún acuerdo en particular”.<sup>14</sup>

De lo anterior se colige, que lo que únicamente es compulsorio y so pena de desacato, **es la comparecencia de las partes a la reunión inicial**. El Tribunal de Primera Instancia tiene el deber -- por imperativos jurisdiccionales--, de ordenar a las partes a someterse a una **sesión inicial** de orientación. Luego de ello, es **potestativo** de éstas aceptar ser parte del proceso completo de mediación. De cualquiera de las partes entender que el proceso de mediación no es el mecanismo adecuado para atender su caso, le asiste el derecho a negarse a la continuación del mismo. No puede ser de otro modo, pues obligar a la mediación y mucho más, obligar a un acuerdo, sería contrario a la naturaleza del aludido método alternativo a la solución de conflictos.

### C.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria, estatuido en la Regla 36 de Procedimiento Civil,<sup>15</sup> tiene como propósito principal favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un

---

<sup>14</sup> Íd., Regla 7.08 (b).

<sup>15</sup> 32 LPRA Ap. V.



juicio.<sup>16</sup> En estos casos, toda vez que los tribunales sólo tienen que dirimir cuestiones relativas a controversias de derecho,<sup>17</sup> se agiliza el proceso judicial y alivia la carga de trabajo de los tribunales.<sup>18</sup>

Sin embargo, como regla general, la sentencia sumaria no procede ante la existencia de una controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad.<sup>19</sup> Existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones.<sup>20</sup> De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o aquellos en los que estén presentes cuestiones de interés público”.<sup>21</sup> De no estar presentes las limitaciones antes descritas, la sentencia sumaria puede utilizarse para disponer del caso respecto a cualquier parte o sobre la totalidad de la reclamación solicitada.<sup>22</sup> Este mecanismo lo puede usar el reclamante o la parte que se defiende de una reclamación.<sup>23</sup>

Un hecho material esencial es aquel que podría afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable.<sup>24</sup> Al atender la petición, los tribunales considerarán las alegaciones, las deposiciones, las contestaciones a los interrogatorios y las admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas que se produzcan. Pueden considerar todos

---

<sup>16</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010).

<sup>17</sup> *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012).

<sup>18</sup> *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, 430 (2013).

<sup>19</sup> *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994).

<sup>20</sup> *Jusino v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001).

<sup>21</sup> *Íd.*, pág. 579.

<sup>22</sup> Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 213.

<sup>23</sup> Véase: Regla 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 165 (2011).

<sup>24</sup> *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, *supra*, pág. 167.

los documentos en el expediente, por lo que no tienen que limitarse a los hechos o a los documentos que se produzcan en la solicitud.<sup>25</sup>

Al considerar la solicitud, se deben asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentran sustentados por los documentos que presenta el promovente.<sup>26</sup> La inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede el dictamen sumario si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido.<sup>27</sup> La parte que se oponga deberá demostrar que existe una controversia de hechos y, como regla general, deberá presentar las contradecларaciones y los documentos que refuten los del promovente.<sup>28</sup> La parte contra la que se solicite el mecanismo sumario no debe cruzarse de brazos, pues se expone a que se acoja la solicitud y se resuelva en su contra.<sup>29</sup>

Como Tribunal de Apelaciones estamos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una solicitud de sentencia sumaria y utilizamos los mismos criterios que el ordenamiento le impone al foro primario para analizar la procedencia de la moción de sentencia sumaria. No podemos considerar evidencia que las partes no presentaron en el Tribunal de Primera Instancia. Las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Aunque tenemos facultad para revisar si existe una controversia real sobre los hechos materiales, no podemos adjudicarlos. Ello compete al foro primario luego de celebrado el juicio en su fondo.

---

<sup>25</sup> Véanse *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra, pág. 433; *Const. José Carro, S.E. v. Municipio Autónomo de Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012).

<sup>26</sup> *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005).

<sup>27</sup> *Íd.*, en la pág. 625.

<sup>28</sup> *Íd.*

<sup>29</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 214-215.

Al revisar bajo el estándar *de novo*, debemos examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor. Por estar en la misma posición que el foro primario, revisamos que tanto la moción de sentencia sumaria como la oposición cumplan con la Regla 36 de Procedimiento Civil.<sup>30</sup>

### III.

El argumento de la SLG Hernández-Santos de que FirstBank no le proveyó notificación sobre todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca, es derrotado por el desarrollo que tuvo el caso hasta el dictamen emitido por el Foro *a quo*. El 2 de agosto de 2010 FirstBank emitió una carta a la SLG Hernández-Santos en la que se le notificaba el total vencido hasta esa fecha sobre el préstamo hipotecario.<sup>31</sup> En dicha carta se explicaba que el préstamo hipotecario en controversia se encontraba vencido desde el 1 de julio de 2010. Entre las alternativas ofrecidas por FirstBank para evitar la ejecución de la hipoteca y preservar la propiedad se encontraban:

Plan de Pago	Darí a oportunidad a poner la cuenta al día
Moratoria de Pagos Mensuales	Se suspendería el pago mensual de la hipoteca por periodo de tiempo específico.
Modificación de la Hipoteca	Cambiar uno o varios términos pactados en el contrato de hipoteca.
Venta de la Propiedad	Como última opción, vender la propiedad, saldando la cuenta al banco y reteniendo cualquier ganancia que esta genere.
Entrega Voluntaria	Si hay evidencia de que se trató de vender la propiedad sin éxito, podría entregar la propiedad voluntariamente al banco, evitando costos adicionales.

A pesar de lo anterior, el 22 de junio de 2012 se presentó *Demanda* en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca. Dicho proceso culminó con *Sentencia en Rebeldía* en la que se declaró Ha Lugar la Demanda, pero se archivó la acción en ejecución de hipoteca por ésta no constar inscrita. Una vez dictada la *Sentencia*

<sup>30</sup> *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

<sup>31</sup> Apéndice pág. 1129.

en *Rebeldía*, la SLG Hernández-Santos **se acogió voluntariamente a un proceso de Quiebra bajo el Capítulo 7.**<sup>32</sup> Es de la falta de cobro de la *Sentencia* emitida en el 2012, que surge la *Demanda* de epígrafe para solicitar la ejecución de hipoteca.

Las partes comparecieron a dos vistas de mediación compulsoria según requerida por la Ley 184-2012.<sup>33</sup> En la primera ocasión se informó que FirstBank no orientó adecuadamente al deudor hipotecario, según exigía la Ley 184-2012 y a su vez determinó que el asunto no era adecuado para el proceso de mediación en ese momento. En la segunda ocasión, el Centro de Mediación de Conflictos informó que el proceso había concluido por las partes no llegar a un acuerdo.

Es pertinente aclarar, que, el requisito jurisdiccional de ordenar una vista de mediación en los casos de ejecuciones de hipoteca tiene como propósito esencial que los ciudadanos eviten perder sus hogares debido a que no pueden costear los préstamos a los cuales se comprometieron. Sin embargo, aunque este requisito es imprescindible para otorgarle a los deudores oportunidad de tener alternativas que eviten la ejecución de su propiedad, el que se refiera a una vista de mediación no garantiza que se le confiera la preservación del inmueble a los deudores.

FirstBank indicó en varias ocasiones que el requisito de la Ley 184-2012 requiere que se le ofrezcan todas las alternativas **disponibles** a los deudores hipotecarios para que puedan retener su propiedad. Sin embargo, para la SLG Hernández-Santos, desde el 2013 la Corte de Quiebra había emitido un dictamen de liberación

---

<sup>32</sup> Case No. 12-10006 MCF, *Sentencia* 28 de marzo de 2019, pág. 9 inciso 24.

<sup>33</sup> Ley de Mediación Compulsoria en los casos de ejecución de hipotecas, días 5 de octubre de 2016 y el 10 de agosto de 2018. Véase *Sentencia*, pág. 11 inciso 35 y 37.

de descargo de deuda personal, lo que limitaba las alternativas a las que ésta se podía acoger.<sup>34</sup>

La Orden de Descargo en un procedimiento de Quiebra no aplica a las hipotecas porque son deudas aseguradas.<sup>35</sup> Bajo el Capítulo 7 del proceso de Quiebras, el Descargo extingue la acción personal de cobro de dinero en contra del deudor, pero mantiene la acción *In Rem* en contra de la propiedad hipotecada. Siendo así, FirstBank podía, luego de agotadas las vistas de mediación sin llegar a un acuerdo con la parte deudora, continuar su proceso de ejecución de hipoteca. No erró el Foro *a quo* al dictar sentencia sumariante.

Concluido lo anterior, nos parece inmeritorio discutir los señalamientos de error dirigidos a cuestionar la cuantía adeudada. Es claro, que, ante la Quiebra de la SLG Hernández-Santos, FirstBank sólo podrá recobrar aquella parte de la Sentencia que produzca la venta de la propiedad hipotecada.

#### IV.

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

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

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

---

<sup>34</sup> El 15 de abril de 2013, la Corte de Quiebra emitió un dictamen de liberación o descargo de la deuda personal de los demandados que no fue previamente abandonada por el Síndico (Discharge of Debtor). Véase Sentencia 28 de marzo de 2019, pág. 9, inciso y *Moción en Apoyo Adicional de Sentencia Sumaria y Desestimación de la Reconvención* pág. 6, incisos 18 y 19.

<sup>35</sup> Sentencia 28 de marzo de 2019, pág. 24.