

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

FIRSTBANK PUERTO
RICO

Recurrido

V.

JORGE HERNÁNDEZ
MILLER, JANNETTE
ALEJANDRO
PORTALATIN y su
Sociedad Legal de
Bienes Gananciales

Peticionarios

KLCE201901582

Certiorari

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Sobre:
Ejecución de Hipoteca
por la Vía Ordinaria

Caso Núm.:
SJ2018CV01565

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2020.

Comparece ante nosotros la Sra. Jeanette Alejandro Portalatín (en adelante señora Alejandro o peticionaria) y solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 15 de octubre de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante TPI).¹ Allí, se declaró no ha lugar la *Moción de desestimación* presentada por la peticionaria.

Examinado el recurso presentado y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos denegar el auto de *certiorari*.

-I-

El 23 de marzo de 2018, FirstBank Puerto Rico (en adelante FirstBank o recurrido) radicó demanda contra Jorge Hernández Miller, la peticionaria y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales que

¹ Notificada el 16 de octubre de 2019.

ambos componían (en conjunto demandados). Alegó ser dueña y tenedora por endoso de un Pagaré Hipotecario suscrito el día 30 de octubre de 2004, por la suma principal de \$439,450.00, más intereses a razón del 5.875% anual y otros créditos accesorios. Según FirstBank, los demandados son los titulares registrales de la propiedad. Arguyó que incumplieron las cláusulas de la hipoteca y dejaron de pagar las mensualidades vencidas —desde el 1 de julio de 2014 hasta la presentación de la demanda— a pesar de los múltiples requerimientos, avisos y las oportunidades que le fueron concedidas. Solicitó que se decretara el pago de la suma principal de \$370,468.09 de principal, más los intereses sobre dicha suma a razón del 5.875% anual —desde el día 1ro. de junio de 2014 hasta su completo pago— más cualesquiera sumas de dinero por concepto de primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora; así, como de cualesquiera otras cantidades pactadas en la escritura de primera hipoteca —desde la fecha antes mencionada y hasta el total pago de las mismas— más la cantidad estipulada de \$43,945.00 para costas, gastos y honorarios de abogados. Además, solicitó que fuera vendida y ejecutada la finca que garantizaba hipotecariamente las mencionadas cantidades.

Luego de varios trámites procesales, el 13 de agosto de 2019 la peticionaria presentó una *Moción de Desestimación*. Allí, expresó que la Sentencia dictada por el Tribunal de Quiebras en el caso *BK16-00427, In Re: Zor Janette Alejandro Portalatín* constituía una prohibición absoluta de ser demandada nuevamente —como parte de un caso relacionado con la misma deuda— así como la ejecución de hipoteca. También, arguyó que bajo la ley civil de Puerto Rico la hipoteca es un derecho accesorio de garantía que no tiene existencia propia, solo existe mientras subsista el crédito para la garantía del cual se constituyó la misma. Razonó que al Tribunal de Quiebras descargar (*discharge*) en su totalidad el crédito —de origen

ganancial— esta última perdió vigencia por no existir el crédito en garantía del cual se creó la misma de forma accesorio.

Evaluada la *Moción de Desestimación*, la Réplica presentada el 5 de septiembre de 2019 por FirstBank, los argumentos esbozados por todas las partes durante la Vista Argumentativa celebrada el 30 de septiembre de 2019 y la totalidad del expediente judicial, el TPI declaró NO HA LUGAR la solicitud de desestimación. El tribunal expresó que FirstBank podía establecer una reclamación *in rem* dirigida contra los codemandados dueños del inmueble que se hipotecó para garantizar el pagaré objeto de ejecución.

Además, indicó que si bien es cierto que el *discharge* impide el eventual reclamo de las deudas que fueron objeto de liberación por el Tribunal de Quiebras en las obligaciones personales que se pretendan cobrar mediante mecanismos de requerimiento *in personam*; no es menos cierto que la causa de acción contra la cosa hipotecada queda intacta y el acreedor hipotecario tiene derecho a la satisfacción de lo adeudado mediante la ejecución de la hipoteca *in rem*.

Inconforme, el 31 de octubre de 2019 la señora Alejandro radicó *Moción de reconsideración*. Esta fue declarada NO HA LUGAR por el TPI el 1 de noviembre de 2019.

Insatisfecha aún, la peticionaria acudió ante este tribunal mediante el recurso de *certiorari* y señaló los siguientes errores:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR:

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE NO PRECEDÍA LA DESESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE EJECUCIÓN DE DERECHO ACCESORIO DE HIPOTECA NO OBSTANTE HABERSE EXTINGUIDO LA TOTALIDAD DE LA OBLIGACIÓN PERSONAL

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR:

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE BAJO EL DERECHO CIVIL IMPERANTE EN PUERTO RICO PROCEDÍA UNA ACCIÓN JUDICIAL TIPO “IN REM”

-II-

Resumidos los hechos pertinentes al presente caso,

examinemos el derecho aplicable.

A. Recurso discrecional de certiorari.

En cuanto al recurso de *certiorari*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido claro en que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes *circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto*.² La citada norma de deferencia también es aplicable a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, nuestro Alto Foro ha expresado lo siguiente:

*No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.*³

Lo importante al momento de ejercer la función revisora es determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción, ello, no constituye una tarea fácil.⁴ Por lo tanto, para realizarla adecuadamente el Tribunal Supremo indica expresamente que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de *razonabilidad*.⁵

A esos fines, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece varios criterios para que este foro apelativo se guíe en el ejercicio de su discreción. Entre ellos se encuentra determinar si un caso se encuentra en una etapa adecuada para que este foro apelativo intervenga con una determinación interlocutoria del foro *a quo*, la cual en principio merece nuestra total deferencia. En específico, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal dispone como criterios para la expedición del auto de *certiorari*, los siguientes:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida,

² *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

³ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

⁴ *Íd.*

⁵ *Íd.*

a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.⁶

B. Ley de Quiebras

El Capítulo 13 del Código de Quiebras Federal es un medio mediante el cual un individuo se acoge a un plan presupuestario para sus ingresos futuros, con el propósito de satisfacer sus deudas a los acreedores.⁷ Bajo esta protección, el deudor somete a la supervisión de un síndico sus ingresos futuros para su efectiva administración. En ese sentido, la sección 362 (a) del Código de Quiebras Federal establece un mecanismo de paralización automática (*automatic stay*) que se activa con una petición de quiebra.⁸ Esta paralización impide el inicio o la continuación de procedimientos judiciales en contra de los bienes del caudal del deudor sin la autorización del Tribunal de Quiebras, salvo ciertas excepciones contempladas en la sección 362 (b).⁹

En específico, la citada sección 362 (a) establece lo siguiente:

(a) Except as provided in subsection (b) of this section, a petition filed under section 301, 302, or 303 of this title, or an application filed under section 5 (a) (3) of the Securities Investor Protection Act of 1970, operates as a stay, applicable to all entities, of

*(1) the commencement or continuation, including the issuance or employment of process, of a judicial, administrative, or other action or proceeding **against the debtor that was or could have been commenced before the commencement of the case under this title, or to recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;***

⁶ 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40. Énfasis nuestro.

⁷ Véase, 11 U.S.C. sec. 1301 *et seq.*

⁸ Véase, 11 U.S.C. sec. 362(a).

⁹ Véase, 11 U.S.C. sec. 362(b).

(2) the enforcement, against the debtor or against property of the estate, of a judgment obtained before the commencement of the case under this title;

(3) any act to obtain possession of property of the estate or property from the estate or to exercise control over property of the estate;

(4) any act to create, perfect, or enforce any lien against property of the estate;

(5) any act to create, perfect, or enforce against property of the debtor any lien to the that such lien secures a claim that arose before the commencement of the case under this title;

(6) any act to collect, assess, or recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;

(7) the setoff of any debt owing to the debtor that arose before the commencement of the case under this title against any claim against the debtor;

[...] (Énfasis nuestro).

Es decir, al someter la petición se paraliza automáticamente todo proceso judicial o extrajudicial de cobro de dinero en contra del deudor, incluyendo la ejecución de sentencias obtenidas previo al inicio del caso.¹⁰

De otro lado, cuando una de las deudas que es parte de la quiebra está garantizada mediante una hipoteca se considera como una deuda asegurada.¹¹ El Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha expresado:

*A mortgage is an interest in real property that secures a creditor's right to repayment. But unless the debtor and creditor have provided otherwise, the creditor ordinarily is not limited to foreclosure on the mortgaged property should the debtor default on his obligation; rather, the creditor may in addition sue to establish the debtor's in personam liability for any deficiency on the debt and may enforce any judgment against the debtor's assets generally. A defaulting debtor can protect himself from personal liability by obtaining a discharge in a Chapter 76 liquidation. However, such a discharge extinguishes only the personal liability of the debtor. Codifying the rule of *Long v. Bullard*, 117 U.S. 617 (1886), the Code provides that a creditor's right to foreclose on the mortgage survives or passes through the bankruptcy.¹²*

¹⁰ *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 255 (2012); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 490-491 (2010). Cabe indicar que los procedimientos cubiertos por el Capítulo 13 se dispone, además, que queda suspendido el cobro de las deudas del consumidor a los codeudores de aquel que inició el proceso de quiebra, brindándole una protección adicional en este tipo de deuda siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones. Véase, 11 USC sec. 1301.

¹¹ Véase, *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, *supra*.

¹² *Johnson v. Home State Bank*, 501 U.S. 78, 82-83 (1991). (Citas omitidas).

...

Even after the debtor's personal obligations have been extinguished, the mortgage holder still retains a "right to payment" in the form of its right to the proceeds from the sale of the debtor's property. Alternatively, the creditor's surviving right to foreclose on the mortgage can be viewed as a "right to an equitable remedy" for the debtor's default on the underlying obligation. Either way, there can be no doubt that the surviving mortgage interest corresponds to an "enforceable obligation" of the debtor.¹³

-III-

En su primer señalamiento de error la señora Alejandro alega que procedía la desestimación de la demanda por haberse extinguido la totalidad de la obligación personal. Además, en su segundo señalamiento de error, argumenta que bajo el derecho civil imperante en Puerto Rico no procedía una acción judicial tipo *in rem*.

Tras un análisis del expediente y conforme el derecho aplicable, resolvemos que el caso ante nos no presenta ninguna de las circunstancias contempladas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, que nos permita expedir el auto solicitado. En la determinación recurrida el TPI no abusó de su discreción ni fue irrazonable en forma alguna. Por el contrario, nos parece correcta la determinación del foro de instancia de denegar la solicitud desestimación. Como bien mencionó el foro primario, el *discharge* impide el eventual reclamo de las deudas que fueron objeto de liberación por el Tribunal de Quiebras en las obligaciones personales que se pretendan cobrar mediante mecanismos de requerimiento *in personam*. Sin embargo, no prohíbe acciones para ejecutar gravámenes, o acciones *in rem*, en contra del deudor para recobrar su acreencia, de la propiedad que la asegura. En cuanto al segundo señalamiento de error, como bien señaló el TPI, en nuestra jurisdicción también se reconoce que la reclamación de la garantía hipotecaria es de carácter *in rem*.

¹³ *Íd.*, pág. 84.

En consecuencia, por no persuadirnos de que el TPI hubiera abusado de su discreción, nos abstendremos de intervenir con el criterio del foro judicial primario.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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