

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ROOSEVELT CAYMAN ASSET
COMPANY II

Apelante

Vs.

LOUIS REYES REYES,
YAMILKA VÁZQUEZ Y OTROS

Apelados

KLAN202000945

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Río Grande

Caso Núm.:
N3CI2007-00261

Sobre: Cobro de
Dinero, Ejecución
de Hipoteca por
la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Méndez Miró¹

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de julio de 2022.

Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt Cayman) solicita que este Tribunal revise la *Resolución y Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Río Grande (TPI), el 20 de octubre de 2020.² En esta, el TPI desestimó la demanda en cuanto a la Sra. Yamilka Vázquez Reyes (señora Vázquez), y ordenó al Registrador de la Propiedad a eliminar el asiento de inscripción de la hipoteca que se constituyó mediante la Escritura Núm. 591 de 25 de octubre de 2005.

Se revoca la *Resolución y Sentencia* del TPI.

I. Tracto Procesal

El 25 de octubre de 2005, el Sr. Louis Reyes Reyes (señor Reyes) obtuvo un préstamo de Doral Mortgage Corporation (Doral) por \$94,400.00. Por el valor recibido, ese día el señor Reyes suscribió un pagaré

¹ Conforme a la Orden Administrativa OAT-2022-106, la Juez Méndez Miró sustituye a la Jueza Barresi Ramos.

² El TPI la notificó el 23 de octubre de 2020.

hipotecario a favor de Doral por esa misma cantidad, vencerlo el 1 de noviembre de 2035.³

A su vez, mediante la Escritura Núm. 591 de 25 de octubre de 2005, el señor Reyes, único deudor, y la señora Vázquez otorgaron una hipoteca en garantía del pagaré. Surge de ese instrumento público que el señor Reyes era el deudor frente a Doral y la señora Vázquez acordó hipotecar la propiedad que se describe a continuación (Propiedad) como "sole owner of the property object of this transaction":⁴

URBANA: Solar en el Barrio Ciénaga Baja del término municipal de Río Grande, Puerto Rico, en la Urbanización Jardines de Río Grande, con el número 507 del bloque "BF" con una cabida superficial de 280.98 metros cuadrados; en lindes por el NORTE, en 13.38 metros con paseo público (mall) número 6; por el SUR, en 13.38 metros con la calle 29; por el ESTE, en 21.00 metros con el solar número 506 del bloque "BF"; y por el OESTE, en 21.00 metros con el solar número 508 del bloque "BF". Enclava una casa.

Esta Propiedad está inscrita al folio móvil del tomo 428 de Río Grande, finca número 7,567 del Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Tercera (Registro). Se encuentra afecta a hipoteca a favor de Doral por \$86,000.00, la cual sería cancelada con esta transacción oportunamente.

El 9 de abril de 2007, Doral presentó una *Demanda*⁵ sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del señor Reyes y la señora Vázquez. El 6 de junio de 2007, emplazaron al señor Reyes y a la señora Vázquez.⁶

Tras varios trámites procesales, el 29 de mayo de 2008, Doral presentó una *Moción: (I) [s]olicitando Aclaración Procesal del Caso; [y] (II) [e]n Solicitud de*

³ Apéndice de *Escrito de Apelación*, págs. 16-17.

⁴ *Íd.*, pág. 38.

⁵ *Íd.*, págs. 1-3.

⁶ *Íd.*, págs. 4-7.

*Fraccionamiento y Sentencia Sumaria en Cobro de Dinero, y Otros Extremos.*⁷ Entre otros asuntos, solicitó que el TPI dictara sentencia sumaria en cobro de dinero y se reservara los pronunciamientos en cuanto a la ejecución de hipoteca. Ello, debido a que esta aún no constaba inscrita en el Registro.

El 29 de diciembre de 2009, el TPI dictó *Sentencia Sumaria Parcial (Cobro de Dinero)*, en contra del señor Reyes.⁸ Condenó al señor Reyes a pagar a Doral \$93,943.07 de principal, más intereses al 7.95% anual, desde el 1 de junio de 2006 hasta su pago total y completo, más \$9,440.00 para costas, gastos y honorarios de abogado. El TPI se reservó los pronunciamientos relacionados a la ejecución de hipoteca, para cuando Doral sometiera evidencia de su inscripción. Esta *Sentencia Sumaria Parcial* advino final y firme.

El 13 de abril de 2011, Doral radicó una *Moción Solicitando Orden de Ejecución de Sentencia*.⁹ Sometió evidencia de que la hipoteca que constituyó la señora Vázquez se inscribió en el Registro. El TPI emitió una *Orden de Ejecución de Sentencia* el 3 de mayo de 2011¹⁰ y *Aviso de Subasta* el 25 de mayo de 2011.¹¹

El 3 de septiembre de 2014, el señor Reyes presentó ante el TPI una *Comparecencia Especial y Notificación Quiebra*. Expresó que había radicado una petición de quiebra en el caso 13-00985 MCF y que recibió una orden

⁷ *Íd.*, págs. 8-44.

⁸ El TPI la notificó el 5 de enero de 2010. *Íd.*, págs. 45-46.

⁹ *Íd.*, págs. 47-52.

¹⁰ *Íd.*, págs. 53-55.

¹¹ *Íd.*, págs. 56-58. Cabe mencionar que la señora Vázquez, con el propósito de evitar que se vendiera su propiedad en pública subasta, recurrió ante este Tribunal en varias ocasiones (KLCE201200919, KLCE20130141 y KLCE201300268), así como al Tribunal Supremo (CC-2013-0818), sin éxito. *Íd.*, págs. 59-71. Se advierte que algunas determinaciones no surgen de los apéndices de las comparecencias más no existe controversia en cuanto a las fechas y demás pormenores.

de descargo el 9 de agosto de 2013. Solicitó el cierre y archivo del trámite judicial.¹²

El 7 de abril de 2015, Roosevelt Cayman presentó una *Moción Urgente en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante y Solicitando Orden de Ejecución de Sentencia la Amparo de la Regla 51.3 (b) de Procedimiento Civil*.¹³ Solicitó la sustitución de Doral por Roosevelt Cayman.

El 8 de abril de 2015, el TPI emitió una *Orden*. Autorizó la sustitución de Doral Bank por Roosevelt Cayman.¹⁴ En esa misma fecha, se emitió una *Nueva Orden de Ejecución de Sentencia* y se expidió el *Mandamiento de Ejecución de Sentencia*.¹⁵

El 20 de abril de 2015, el señor Reyes presentó una *Comparecencia Especial Sobre Capítulo 7, Desacato y Solicitud de Temeridad*.¹⁶ En esencia, informó que aún se estaban realizando gestiones de cobro sobre la deuda que fue descargada en el procedimiento de quiebra. Por ende, solicitó que se le ordenara a Roosevelt Cayman entregar el pagaré original para su debida cancelación y se impusieran sanciones.

El 8 de mayo de 2015, Roosevelt Cayman presentó una *Moción Urgente en Oposición a Comparecencia Especial sobre Capítulo 7, Desacato y Solicitud de Temeridad*.¹⁷ Explicó que, al presentar la moción solicitando sustitución de parte y orden de ejecución de sentencia, por inadvertencia, no se informó que se desistiría de la causa de acción *in personam* contra el señor Reyes y se continuaría el procedimiento *in rem*, es decir, contra la

¹² *Íd.*, págs. 72-74.

¹³ *Íd.*, págs. 75-79.

¹⁴ *Íd.*, págs. 80-81.

¹⁵ *Íd.*, págs. 82-87.

¹⁶ *Íd.*, págs. 88-89.

¹⁷ *Íd.*, págs. 90-97.

Propiedad gravada con la hipoteca, según lo permite el descargo que emitió la Corte de Quiebras.

El 14 de mayo de 2015, el TPI emitió una *Orden*. Concedió 15 días a la señora Vázquez y al señor Reyes para presentar cualquier evidencia a los efectos de que la demanda no se podía cobrar mediante una orden de ejecución de sentencia *in rem*.¹⁸ El 19 de junio de 2015, el señor Reyes presentó una *Desestimación y Cierre del Caso por Descargue Federal*.¹⁹ Arguyó que, al ser descargada o eliminada la obligación principal, quedó sin vigencia la hipoteca por ser esta de carácter accesorio. A su vez, indicó que una acción *in rem* no es compatible con nuestro ordenamiento al ser la hipoteca accesoria a la deuda.

Roosevelt Cayman presentó su oposición el 12 de abril de 2016. Alegó que el descargo de la quiebra no impedía que la acción hipotecaria continuara de forma *in rem*, i.e, proseguir con la acción de recobro de su crédito mediante la ejecución de la garantía hipotecaria, y no mediante un proceso en cobro *in personam*. El TPI declaró no ha lugar la solicitud de desestimación que sometió el señor Reyes el 12 de abril de 2016.²⁰ Dicha parte solicitó reconsideración el 3 de mayo de 2016. Roosevelt Cayman se opuso el 13 de mayo de 2016. La *Resolución* donde se denegó la solicitud de reconsideración se notificó el 19 de julio de 2016.²¹

El 16 de junio de 2017, el señor Reyes presentó una *Sentencia Declaratoria*, en la cual sometió los mismos

¹⁸ *Íd.*, págs. 98-99.

¹⁹ *Íd.*, págs. 100-105.

²⁰ El TPI la notificó el 25 de abril de 2016.

²¹ Estos trámites no surgen del expediente, por lo que este Tribunal no puede hacer referencia al título de los escritos propiamente. Las partes, sin embargo, los mencionan, así como un Panel Hermano de este Tribunal en una de las determinaciones previas que emitió.

argumentos de su moción de desestimación.²² Solicitó la cancelación del asiento de inscripción de hipoteca que suscribió la señora Vázquez, bajo el razonamiento de que la garantía hipotecaria quedó extinta al extinguirse el crédito debido al descargo bajo el procedimiento de quiebra número 13-00985 el 9 de agosto de 2013.

El TPI celebró una vista el 19 de marzo de 2018 para atender los argumentos de las partes en torno a la solicitud de *Sentencia Declaratoria* que presentó el señor Reyes. Comparecieron los representantes legales de todas las partes y sometieron sus argumentos de derecho.

El TPI emitió una *Resolución* el 9 de agosto de 2018, que notificó el 13 de agosto de 2018.²³ Denegó la *Sentencia Declaratoria* por entender que procedía continuar con la ejecución de la hipoteca, aunque el señor Reyes hubiese recibido un descargo bajo el Capítulo 7 del Código Federal de Quiebras, *infra*. En lo pertinente, en consideración a lo expuesto por la Corte Suprema de Estados Unidos en *Johnson v. Home State Bank*, 501 US 78 (1991), el TPI determinó que el efecto que tuvo el descargo sobre la deuda se circunscribió a limitar la forma y manera en que el acreedor puede cobrarla. Es decir, puede ejercer una acción *in rem*, en este caso contra la Propiedad de la señora Vázquez, quien funge como "hipotecante no deudora", pero no tiene el derecho de perseguir otros bienes del deudor, el señor Reyes.

Inconformes con la determinación del TPI, el señor Reyes y la señora Vázquez presentaron solicitudes de reconsideración, una el 31 de agosto de 2018 y la otra

²² *Íd.*, págs. 106-110.

²³ *Íd.*, págs. 111-128.

el 4 de septiembre de 2018, respectivamente.²⁴ El 14 de septiembre de 2018, Roosevelt Cayman presentó una *Oposición a Moción de Reconsideración*.

Pendiente de resolución las solicitudes de reconsideración, el señor Reyes y la señora Vázquez recurrieron por separado al Tribunal de Apelaciones (KLAN201801010 y KLAN201801015), quien consolidó los recursos. El 22 de octubre de 2018, un Panel Hermano de este Tribunal emitió una *Resolución*.²⁵ Desestimó los recursos por falta de jurisdicción por haberse presentado de manera prematura.²⁶ No obstante, en el párrafo dispositivo de la *Resolución* que emitió el Panel Hermano de este Tribunal, se incluyó una nota al calce que disponía:

La controversia a ser dilucidada por el [TPI], una vez dicte sentencia final, se remite a una cuestión de derecho. Es decir, si [Roosevelt Cayman] puede hacer efectiva su sentencia final contra el bien inmueble únicamente, como consecuencia del descargo obtenido por el deudor en el Tribunal de Quiebras federal. El [TPI] habrá de ponderar varios factores al determinar si el acreedor puede hacer efectiva la sentencia final a su favor, a saber: (1) si [la Propiedad] o no parte del caudal del [señor Reyes] pues al pertenecer a un tercero o co-deudor debe resolver si está o no protegido por la quiebra; (2) determinar si el titular del bien inmueble [la señora Vázquez] es un mero garantizador de la deuda, que no está protegido por la quiebra; y (3) si [Roosevelt Cayman] puede ir contra la garantía hipotecaria hasta el valor que se pueda recuperar del mismo, sin poder ir contra los bienes [del señor Reyes], en su carácter personal, por cualquier deficiencia.²⁷

El 8 de febrero de 2019, Roosevelt Cayman presentó una *Moción Suplementaria Relacionada a Resolución del Apelativo, Reiterando se Declare No Ha Lugar Solicitud*

²⁴ Esta moción no surge del expediente, pero Roosevelt Cayman la menciona en su *Oposición a Moción de Reconsideración*.

²⁵ El Panel Hermano la notificó el 24 de octubre de 2018.

²⁶ *Íd.*, págs. 136-145.

²⁷ *Íd.*, pág. 143, nota al calce núm. 17.

*de Reconsideración Radicada por la Parte Demandada y en Solicitud de Sentencia.*²⁸ El 1 de marzo de 2019, la señora Vázquez radicó una *Oposición a Moción Suplementaria Radicada por la Parte Demandante Relacionada a Resolución del Tribunal de Apelaciones.*²⁹ El 26 de marzo de 2019, Roosevelt Cayman presentó una *Moción de Réplica a "Oposición a Moción Suplementaria Radicada por la Parte Demandante Relacionada a Resolución del Tribunal de Apelaciones"*.³⁰

El 23 de mayo de 2019, se celebró una vista argumentativa para discutir los asuntos señalados por el Panel Hermano de este Tribunal. Se determinó continuar la vista el 22 de julio de 2019, para conceder a las partes la posibilidad de evaluar un posible acuerdo y someter los documentos de la reclamación del proceso de quiebra del señor Reyes y el *Proof of Claim* que se presentó.

El 1 de julio de 2019, Roosevelt Cayman presentó un *Memorando de Derecho y Hechos Probados*. Atendió los asuntos referidos en la *Resolución* del Panel Hermano de 22 de octubre de 2018.³¹ En particular, expuso que la Propiedad no fue parte del caudal de la quiebra debido a que el señor Reyes no era el titular. A su vez, arguyó que el descargo que se le concedió al señor Reyes lo protegía de una acción *in personam* para recobrar la deuda. No obstante, argumentó que procedía ejecutar la garantía hipotecaria sobre la Propiedad de la señora Vázquez para intentar recobrar el importe adeudado mediante una acción *in rem*.

²⁸ *Íd.*, págs. 146-160.

²⁹ *Íd.*, págs. 161-165.

³⁰ *Íd.*, págs. 166-176.

³¹ *Íd.*, págs. 177-236.

El 1 de agosto de 2019, el señor Reyes presentó una *Réplica*.³² En esencia, alegó que “[c]uando un pagaré con sentencia de cobro de dinero y descargue de la [C]orte de [Q]uiebras se negocia, ‘no podrá considerarse al nuevo tenedor como tenedor de buena fe, ya que se sabe que la validez del mismo está en entredicho’”.³³ Ante ello, concluyó que Roosevelt Cayman no es tenedor de buena fe y el tribunal debe aplicar la doctrina de “manos limpias” como regla en equidad y no conceder el remedio que se solicita.

Luego de varios señalamientos, el 6 de febrero de 2020, se celebró una vista argumentativa para atender las posiciones de las partes en torno a la *Resolución* del Panel Hermano de este Tribunal y la solicitud de Roosevelt Cayman de completar el proceso de ejecución de hipoteca *in rem* con la venta en pública subasta de la Propiedad.

El 20 de octubre de 2020, el TPI emitió una *Resolución y Sentencia*, que notificó el 23 de octubre de 2020.³⁴ Desestimó la acción en ejecución de hipoteca *in rem* en contra de la señora Vázquez por entender que, acorde con la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198-1979 (derogada) (Ley Hipotecaria de 1979), para que subsistiera la hipoteca se requería una obligación principal, la cual fue descargada en el procedimiento de quiebra. Por tanto, ordenó al Registrador eliminar la inscripción de la hipoteca que consta inscrita al folio 135 del tomo 148 de Río Grande, finca número 7,567.

³² *Íd.*, págs. 237-240.

³³ *Íd.*, pág. 239.

³⁴ *Íd.*, págs. 241-253.

Inconforme, el 23 de noviembre de 2020, Roosevelt Cayman presentó un *Escrito de Apelación* e indicó:

- A. Erró el [TPI] al ignorar la ley del caso.
- B. Erró el [TPI] al malinterpretar el significado de una orden de descargo en quiebra y desestimar la acción en cuanto a [la señora Vázquez] por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.
- C. Erró el [TPI] al no atender el mandato de la Resolución del Tribunal de Apelaciones sobre las controversias a ser dilucidadas como una cuestión de derecho.
- D. Erró el [TPI] al determinar que el traspaso del pagaré de [Doral] a [Roosevelt Cayman] luego de que el [señor Reyes] obtuviera descargo en quiebras estaba viciado, fue ineficaz y nulo.
- E. Erró el [TPI] al ordenar al Registrador de la Propiedad eliminar el asiento de inscripción de la hipoteca inscrita a la Finca 7567 de Río Grande, [Registro].

El 19 de enero de 2021, la señora Vázquez presentó un *Alegato de la Parte Apelada*. El 1 de febrero de 2021, el señor Reyes presentó un *Alegato del Recurrido* [señor Reyes]. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

II. Marco Legal

A. La Hipoteca

El Tribunal Supremo ha definido la hipoteca como:

un derecho real que, ya de momento, sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*, 207 DPR 28, 53 (2021) citando a R.M. Roca Sastre y otros, *Derecho hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch, 2008, T. VIII, págs. 15-16.

Véase, además, Art. 155 de la Ley Hipotecaria del 1979, 30 LPRA sec. 2551.³⁵

En lo pertinente, el Código Civil de 1930 y la Ley Hipotecaria de 1979 establecen ciertos requisitos para la validez de una hipoteca. En particular, resulta indispensable que el documento en el cual se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Art. 1774 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5042.

Además, la hipoteca: (1) debe constituirse con el propósito de asegurar el cumplimiento de una obligación principal; (2) la cosa gravada debe pertenecer en propiedad al que la hipotecó; (3) y dicha persona debe poder disponer de sus bienes libremente. Art. 1756 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5001; Arts. 155-156, 182, 188 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA secs. 2551-2552, 2601, 2607.

Cabe destacar que la constitución de una hipoteca no altera la responsabilidad personal del deudor con la obligación que se establece en el Art. 1811 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5171 ("Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros"). Véase Art. 156 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA sec. 2552. No obstante, nuestro ordenamiento permite que en la escritura de hipoteca se acuerde que la obligación garantizada solo se hará efectiva sobre los bienes hipotecados. Art. 184 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA sec. 2603.

Esa limitación también ocurre cuando un tercero extraño a la obligación principal determina asegurarla hipotecando sus propios bienes. Art. 1756 del Código

³⁵ Debido a que, al momento de los hechos de este caso aplicaba la Ley Hipotecaria del 1979, así como el Código Civil de 1930, este Tribunal se refiere a lo que se dispone allí.

Civil de 1930, *supra*. En síntesis, “[e]n el lado pasivo de la relación hipotecaria es posible la entrada a escena de una tercera persona extraña a la obligación principal. Este personaje, al que la doctrina ha llamado hipotecante no deudor, se caracteriza porque constituye hipoteca sobre un bien propio en seguridad de la deuda ajena. Su responsabilidad queda limitada al bien hipotecado, pues no es deudor personal de la obligación asegurada”. L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. Ed., Jurídica Editores, 2002, Cap. 17, págs. 497-498.

Finalmente, debido al carácter accesorio de la hipoteca en lo que respecta a la obligación principal, “[e]xtinguido el crédito, se extingue la hipoteca; transmitido el crédito, se transmite la hipoteca; la nulidad o ineficacia del crédito, provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca.” *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 502 (1980), citando a Vázquez Bote, *Derecho Civil de Puerto Rico*, (ed. 1974), Vol. III, T. II, pág. 143.

B. La Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Una de las vías procesales que tiene un acreedor hipotecario para hacer efectivo su crédito y lograr la ejecución de su garantía real es la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). El proceso de ejecución por la vía judicial ordinaria consiste en una fase inicial, de índole contenciosa, y otra posterior, que es primordialmente ejecutiva. *Íd.*, pág. 293.

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta, ya que contiene elementos de una acción personal y una acción real. *First*

Fed. Savs. v. Nazario et als., 138 DPR 872, 879 (1995).
Un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. *Íd.*, pág. 880.

Cuando el deudor personal y el propietario de la cosa hipotecada son dos personas distintas, el Tribunal Supremo ha expuesto que:

"... de la yuxtaposición inicial en la relación jurídica compuesta del crédito-hipotecario, de conjunción de la obligación 'personal' y la responsabilidad 'hipotecaria', se sigue la posibilidad de que sean *personas distintas el deudor personal y el propietario hipotecariamente responsable*. ... Por todo lo dicho se infiere la dualidad de dichas acciones, por cuanto el acreedor tiene una doble posición jurídica, de una parte real, a base de la relación jurídica hipotecaria, de otra obligacional, a base del crédito personal." (Énfasis en el original.) *Íd.*, pág. 880, n. 5, citando a R.M. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. IV, Parte 2, pág. 1035.

Asimismo, ha expresado que en dicha situación es recomendable que el acreedor acumule ambas acciones. *Calo Rivera v. Reyes*, 115 DPR 123, 127 (1984).

El proceso de ejecución por la vía judicial ordinaria se rige exclusivamente por las Reglas 51.3 y 51.8 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y algunas disposiciones de la Ley Hipotecaria. *BL Investment v. Registrador*, 173 DPR 833, 841 (2008); *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, *supra*, págs. 292-293.

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

III. Discusión

Por estar relacionados entre sí, se discutirán en conjunto los señalamientos de errores B, D y E. En

esencia, Roosevelt Cayman arguye que el TPI malinterpretó el efecto de la orden de descargo que emitió la Corte de Quiebras en cuanto a la deuda del señor Reyes. Indica que el TPI determinó equivocadamente que la obligación principal dejó de existir, que el traspaso del pagaré fue nulo y que procedía eliminar el asiento de inscripción de la hipoteca que otorgó la señora Vázquez.

Corresponde a este Tribunal examinar el efecto de un descargo de la deuda en un procedimiento de quiebras en consideración a lo dispuesto en el Código Federal de Quiebras, 11 USC sec. 101 *et seq.*, y su jurisprudencia interpretativa. Sobre dicho tema, la Corte Suprema de Estados Unidos ha expuesto que:

[a] defaulting debtor can protect himself from personal liability by obtaining a discharge in a Chapter 7 liquidation. See 11 U.S.C. § 727. However, such a discharge extinguishes only "the personal liability of the debtor." 11 U.S.C. § 524(a) (1). Codifying the rule of *Long v. Bullard*, 117 U.S. 617, 6 S.Ct. 917, 29 L.Ed. 1004 (1886), the Code provides that a creditor's right to foreclose on the mortgage survives or passes through the bankruptcy. *Johnson v. Home State Bank*, 501 US 78, 82-83 (1991). (citas omitidas).³⁶

Igualmente, y de particular importancia a esta controversia, la Corte Suprema explicó que:

The Court of Appeals thus erred in concluding that the discharge of petitioner's personal liability on his promissory notes *constituted the complete termination of the Bank's claim against petitioner. Rather, a bankruptcy discharge extinguishes only one mode of enforcing a claim—namely, an action against the debtor in personam—while leaving intact another—namely, an action against the debtor in rem. Íd.,* pág. 84. (énfasis suplido).

³⁶ En este caso se evaluó si un deudor podía incluir un gravamen hipotecario en un plan de reorganización bajo el Capítulo 13, cuando la obligación personal asegurada por el gravamen fue objeto de un descargo en un procedimiento bajo el Capítulo 7. *Johnson v. Home State Bank*, 501 US 78, 80 (1991).

Acorde con lo expuesto, cuando la Corte de Quiebras descarga una deuda, esto no la extingue en su totalidad. En cambio, solo tiene como efecto que le limita al acreedor la forma y manera en que puede recobrar la misma.

Dicho esto, y en consideración a que en el caso ante este Tribunal la hipoteca que garantiza la deuda la otorgó una hipotecante no deudora, la sección 524(e) del Código Federal de Quiebras sobre *Effects of Discharge* dispone que: "(e) [e]xcept as provided in subsection (a) (3) of this section, discharge of a debt of the debtor does not affect the liability of any other entity on, or the property of any other entity for, such debt." 11 USC sec. 524(e) (Énfasis suplido).³⁷

A tono con ello, nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que "[l]a responsabilidad de una persona que es codeudor, fiador o en alguna forma garantizador de un quebrado no se altera por la adjudicación en quiebra de éste". El propósito de la ley 'es proteger el ejercicio de cualquier acción que tenga el acreedor contra cualquier otra persona que se hubiere obligado conjuntamente con el deudor quebrado'. *Peerless Oil v. Hermanos Pérez*, 186 DPR 239, 256 (2012) (citas omitidas). Véase además *Cámara Insular Etc. v. Anadón*, 83 DPR 374, 380 (1961); 4 *Collier on Bankruptcy* Sec. 524.05, págs. 524-58 ("[...] it has been repeatedly held that the

³⁷ Véase 4 *Collier on Bankruptcy* Sec. 524.05, pág. 524-58 (The discharge operates to make a debt unenforceable as a personal liability of the debtor for the debt in question, through the voiding of judgments and the injunction against acts to collect the debt. Subsection (e) of section 524 makes clear that, except as provided in section 524(a)(3) for certain debts in community property states, the discharge in no way affects the liability of any other entity, or the property of any other entity, for the discharged debt.")

discharge has no effect on the liability of a nondebtor codebtor or guarantor of the discharged debt.")³⁸

En su *Resolución y Sentencia*, el TPI incluyó en su acápite II, sobre *Breve relación de hechos y documentos donde no hay controversia*, que el 25 de octubre de 2005 el señor Reyes suscribió un pagaré a favor de Doral o a a su orden. A su vez, expuso que ese mismo día la señora Vázquez, como única dueña del inmueble objeto de la controversia, esto es, la Propiedad, suscribió en compañía del señor Reyes una Primera Hipoteca en favor de Doral ante notario. Es decir, estamos ante "un acreedor que tiene una doble posición jurídica, de una parte real, a base de la relación jurídica hipotecaria, de otra obligacional, a base del crédito personal". *Fed. Savs. v. Nazario et als., supra*, pág. 880.

Analizado el derecho expuesto, el descargo que recibió el señor Reyes tuvo como efecto limitar la forma y manera que el acreedor puede recobrar su deuda. En particular, Roosevelt Cayman no puede exigirle al señor Reyes que responda por la deuda con todos sus bienes presentes y futuros.³⁹ Véase Art. 1811 del Código Civil de 1930, *supra*. No obstante, el descargo no afectó la

³⁸ Véase también, a modo ilustrativo, *McCook Nat. Bank v. Myers*, 243 Neb. 853, 862 (1993), en el cual, al aplicarse la sección 524 del Código Federal de Quiebras, se determinó que:

[b]ased on the emphasized language, it is clear that the Bank retains its lien against the real estate. Only the Partnership was involved in the bankruptcy; thus, only it received a discharge. Moreover, the real estate, which was owned by the Myerses, was not property of the debtor. The Myerses, who pledged land as security for the debt of the Partnership, received no discharge. The property remained pledged as security for the note; the underlying debt was not extinguished. See *In re Lembke*, 93 B.R. 701, 702 (Bankr.D.N.D.1988) ("a discharge in bankruptcy does not extinguish the debt itself but merely releases the debtor from personal liability which, by virtue of [§] 524(a)(2) bars its enforcement against him. The debt still exists, however, and can be collected from any other entity that might be liable") (citas omitidas).

³⁹ Por ello, las partes coinciden en que no se puede ejecutar la *Sentencia Sumaria Parcial* que el TPI emitió el 29 de diciembre de 2009.

responsabilidad de una persona que de alguna forma hubiese garantizado la obligación, como lo sería en este caso la señora Vázquez mediante la hipoteca que se encuentra inscrita en el Registro. Esta voluntariamente constituyó dicha hipoteca para garantizar el pagaré sobre una propiedad que le pertenecía y de la cual podía disponer libremente. Art. 1756 del Código Civil de 1930, *supra*.

En conclusión, el descargo no extinguió totalmente la obligación, por lo que no procedía anular la garantía válidamente constituida. Erró el TPI al desestimar la acción en cuanto a la señora Vázquez y ordenar al Registrador de la Propiedad a eliminar el asiento de inscripción de la hipoteca. En cambio, procedería emitir una sentencia que declare con lugar la ejecución de hipoteca.⁴⁰

IV.

Se revoca la *Resolución y Sentencia* del TPI y se devuelve el caso a dicho foro para el trámite correspondiente conforme a lo aquí resuelto.

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

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

⁴⁰ En vista de que el análisis realizado dispuso de la controversia, resulta innecesario considerar los errores restantes.