

|  |               |   |
|--|---------------|---|
| Estado Libre Asociado de Puerto Rico<br>TRIBUNAL DE APELACIONES<br>PANEL I   |               |   |
| CIELO VIVIENDA, INC.<br><br>Apelados<br><br>v.<br><br><b>LOUIS REYES REYES,</b><br>YAMILKA VÁZQUEZ REYES<br><br>Apelante   | KLAN202300854 | Apelación procedente<br>del Tribunal de<br>Primera Instancia,<br>Sala de Fajardo<br><br>Caso Núm.<br>N3CI2007-00261<br><br>Sobre:<br>Ejecución de<br>Hipoteca |
| Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos,<br>el Juez Pagán Ocasio y el Juez Marrero Guerrero.<br><br>Pagán Ocasio, juez ponente<br><br><b>SENTENCIA</b><br><br>En San Juan, Puerto Rico, a 7 de noviembre de 2023.<br><br><b>I.</b><br><br>El 25 de septiembre de 2023, el señor Louis Reyes Reyes<br>(señor Reyes Reyes o el apelante) presentó una <i>Apelación</i> en la que<br>solicitó que revoquemos una <i>Sentencia Sumaria en Ejecución de<br/>Hipoteca</i> emitida el 13 de junio de 2023 por el Tribunal de Primera<br>Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). <sup>1</sup> Mediante dicho dictamen,<br>el TPI declaró con lugar una <i>Demanda</i> de Ejecución de Hipoteca<br>promovida por Cielo Vivienda, Inc. (Cielo Vivienda o la parte apelada)<br>en contra de un inmueble perteneciente a la señora Yamilka<br>Vázquez Reyes (señora Vázquez Reyes), ubicado en el municipio de<br>Río Grande.<br><br>El 26 de septiembre de 2023, emitimos una <i>Resolución</i> en la<br>que le concedimos a Cielo Vivienda hasta el 25 de octubre de 2023<br>para someter su alegato en oposición.<br><br><hr/> <sup>1</sup> Apéndice de la <i>Apelación</i> , Anejo 1, págs. 1-12. Archivada en autos y notificada<br>el 20 de junio de 2023. El 27 de junio de 2013, el señor Reyes Reyes solicitó<br><i>Reconsideración y Determinaciones Adicionales</i> , la cual el TPI denegó mediante<br><i>Resolución</i> emitida el 17 de agosto de 2023, archivada y notificada el 24 de agosto<br>de 2023. |               |   |

En cumplimiento con lo ordenado, el 24 de octubre de 2023, Cielo Vivienda presentó un *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. Solicitó que se confirme la Sentencia apelada.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

## II.

El caso de marras tiene su génesis en una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria que incoó Doral Financial Corp. h/n/c HF Mortgage Bankers (Doral) el 9 de abril de 2007 contra el señor Reyes Reyes y la señora Vázquez Reyes.<sup>2</sup> En síntesis, Doral alegó que el 25 de octubre de 2005, el señor Reyes Reyes y la señora Vázquez Reyes adquirieron un préstamo con su entidad bancaria por la suma principal de \$94,400.00.<sup>3</sup> A su vez, adujo que, por dicho valor, estos suscribieron un pagaré a favor de Doral o a su orden, garantizado por una hipoteca otorgada mediante la Escritura Núm. 591 del 25 de octubre de 2005 ante el notario David Toledo David, gravando un inmueble de la señora Vázquez Reyes.<sup>4</sup> Asimismo, arguyó que el señor Reyes Reyes y la señora Vázquez Reyes incumplieron con el pago de las mensualidades vencidas y, por lo tanto, los responsabilizó del importe adeudado, de manera personal y solidaria.<sup>5</sup> Consiguientemente, solicitó que, de no efectuarse el pago de la suma adeudada, se proceda con la venta en pública subasta del inmueble de la señora Vázquez Reyes.<sup>6</sup>

El 29 de diciembre de 2009, el TPI dictó una *Sentencia Sumaria Parcial en Cobro de Dinero*, en la que condenó al señor Reyes Reyes a pagar a Doral, de forma personal, la suma de \$93,943.07 de principal, más intereses al tipo convenido del 7.95%

---

<sup>2</sup> *Íd.*, Anejo 6, págs. 48-53.

<sup>3</sup> Véase, *Íd.*, Anejo 9, págs. 57-78.

<sup>4</sup> *Íd.*, Anejo 6, págs. 48-53.

<sup>5</sup> *Íd.*, pág. 48.

<sup>6</sup> *Íd.*, pág. 50.

anual desde el 1 de junio de 2006 hasta su saldo, más la cantidad de \$9,440.00 para costas, gastos y honorarios de abogados.<sup>7</sup> Esto, dado que la hipoteca no estaba constituida al carecer de inscripción registral. El foro apelado se reservó el pronunciamiento sobre la ejecución de hipoteca hasta que Doral sometiera evidencia acreditativa de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.<sup>8</sup>

Mediante dicha *Sentencia Sumaria Parcial en Cobro de Dinero*, el TPI dilucidó que era un hecho incontrovertible que Doral otorgó el préstamo únicamente al señor Reyes Reyes.<sup>9</sup> Dicha *Sentencia Sumaria Parcial* advino final y firme.

Posteriormente, el 3 de septiembre de 2014, el señor Reyes Reyes presentó ante el TPI una *Comparecencia Especial y Notificación Quiebra* en la que notificó que el 9 de agosto de 2013, radicó una petición de quiebra bajo el Capítulo 7 del Código de Quiebras federal y obtuvo una orden de descargo.<sup>10</sup>

Surge del expediente que el 9 de agosto de 2013, la Corte de Quiebras emitió una orden de descargo mediante la cual prohibió cualquier intento de recobrar del señor Reyes Reyes toda deuda descargada en el tribunal federal.<sup>11</sup> A su vez, estableció:

**However, a creditor may have the right to enforce a valid lien, such as a mortgage or security interest, against the debtor's property after the bankruptcy if that lien was not avoided or eliminated in the bankruptcy case. Also, a debtor may voluntarily pay any debt that has been discharged.**<sup>12</sup> (Énfasis nuestro).

El 7 de abril de 2015, Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt Cayman) compareció mediante una *Moción Urgente en Solicitud de Parte Demandante y Solicitando Orden de Ejecución de*

---

<sup>7</sup> *Íd.* Anejo 7, pág. 54.

<sup>8</sup> *Íd.*

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> Véase, KLAN202000945.

<sup>11</sup> Véase, Apéndice de *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*, Anejo 2, pág. 9. Archivada en autos y notificada el 9 de agosto de 2013.

<sup>12</sup> *Íd.*

*Sentencia la Amparo de la Regla 51.3 (b) de Procedimiento Civil*, en la que requirió la sustitución de Doral por Roosevelt Cayman.<sup>13</sup>

El 8 de abril de 2015, el TPI dictó una *Orden* en la que autorizó la sustitución solicitada.<sup>14</sup> En la misma fecha, el foro primario emitió una *Nueva Orden de Ejecución de Sentencia y expidió el Mandamiento de Ejecución de Sentencia*.<sup>15</sup>

El 20 de abril de 2015, el señor Reyes Reyes presentó una *Comparecencia Especial Sobre Capítulo 7, Desacato y Solicitud de Temeridad*, en la que esgrimió que se descargó el importe adeudado a Roosevelt Cayman en virtud del procedimiento de quiebra, y solicitó la entrega del pagaré original para su cancelación en el Registro de la Propiedad.<sup>16</sup> Posterior a ello, se suscitó una controversia en torno a si el descargo provisto en el Capítulo 7 del Código de Quiebras federal permitía proseguir con la acción *in rem* contra el inmueble de la señora Vázquez Reyes como hipotecante no deudora a pesar de que se descargó la acción personal contra el señor Reyes.<sup>17</sup>

Luego de varios trámites procesales, el 20 de octubre de 2020, el TPI desestimó la acción en ejecución de hipoteca contra el inmueble de la señora Vázquez Reyes por entender que la hipoteca era subsidiaria a la obligación principal, descargada en el procedimiento de quiebra, y ordenó la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.<sup>18</sup>

No conforme con el dictamen del TPI, el 23 de noviembre de 2020, Roosevelt Cayman radicó una *Apelación*, a la que se le asignó el alfanumérico KLAN202000945.

---

<sup>13</sup> Véase, KLAN202000945, pág. 4.

<sup>14</sup> *Íd.*

<sup>15</sup> *Íd.*

<sup>16</sup> *Íd.*, págs. 4-5.

<sup>17</sup> *Íd.*, págs. 5-6.

<sup>18</sup> Apéndice de *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*, Anejo 3, pág. 11-21.

En atención al recurso de apelación, el 8 de julio de 2022, un panel hermano de este Tribunal,<sup>19</sup> contrastó las obligaciones personales y reales a las que respectivamente se adhirieron el señor Reyes Reyes y la señora Vázquez Reyes con el acreedor hipotecario.

En particular, resolvió:

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 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.<sup>20</sup> (Énfasis nuestro).

A modo ilustrativo, esta Curia apelativa citó: “[...] **it has been repeatedly held that the discharge has no effect on the liability of a nondebtor codebtor or guarantor of the discharged debt.**”<sup>21</sup> (Énfasis nuestro).

Así pues, el panel hermano determinó que el descargo de las responsabilidades personales del señor Reyes Reyes en virtud del procedimiento de quiebra no extinguió la obligación de la señora Vázquez Reyes con Roosevelt Cayman, sino que se limitó la forma y manera en que el acreedor recobraría su acreencia.<sup>22</sup> Esto es, que el descargo en la Corte de Quiebras federal tuvo el efecto de exceptuar los bienes presentes y futuros del señor Reyes Reyes para responder por la suma adeudada, sin obstaculizar la ejecución de hipoteca garantizada con el inmueble de la señora Vázquez Reyes.<sup>23</sup> Consecuentemente, esta Curia revocó al TPI, resolvió que lo que procede es emitir una sentencia que declare con lugar la ejecución

---

<sup>19</sup> Compuesto por el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Méndez Miró, jueza ponente.

<sup>20</sup> Véase, KLAN202000945, pág. 16.

<sup>21</sup> *Íd.*, págs. 15-16, citando 4 *Collier on Bankruptcy* sec. 524.05, págs. 524-558.

<sup>22</sup> *Íd.*, págs. 16-17.

<sup>23</sup> *Íd.*

de hipoteca y le devolvió el caso para el trámite correspondiente conforme a lo allí resuelto.<sup>24</sup>

Devuelto el pleito, Roosevelt Cayman presentó una moción en la que petitionó proseguir con los procedimientos y la sustitución de la parte demandante a Cielo Vivienda.<sup>25</sup> El 13 de junio de 2023, el TPI dictó una *Orden* en la cual declaró Ha Lugar la solicitud de sustitución de parte.<sup>26</sup>

Así las cosas, el 13 de junio de 2023, el TPI dictó *Sentencia Sumaria en Ejecución de Hipoteca*, en la que autorizó la venta en pública subasta del inmueble de la señora Vázquez Reyes, de conformidad con el mandato de este Tribunal.<sup>27</sup> El foro *a quo* aclaró que la parte apelada estaba impedida de reclamar una suma adicional si el producto de la venta judicial del inmueble de la señora Vázquez Reyes resultase insuficiente para recobrar su crédito.<sup>28</sup>

En desacuerdo, el 28 de junio de 2023, el señor Reyes Reyes solicitó *Reconsideración y Determinaciones Adicionales*.<sup>29</sup> Sin embargo, el 17 de agosto de 2023, el TPI emitió una *Resolución* en la que denegó ambos reclamos.<sup>30</sup>

Inconforme, el 25 de septiembre de 2023, el señor Reyes Reyes, acudió ante nos mediante una *Apelación*, en la que le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL AL SUSCRIBIR UN DOCUMENTO DENOMINADO "SENTENCIA SUMARIA EN EJECUCI[Ó]N DE HIPOTECA" EL CUAL NO CONTIENE FALLO EN FAVOR O EN CONTRA.

**SEGUNDO ERROR:** ERR[Ó] EL TRIBUNAL AL NO INTERPRETAR LA LEY HIPOTECARIA DE P.R. DEL 1979 Y UTILIZAR JURISPRUDENCIA AMERICANA DE PROCEDIMIENTOS IN REM PARA LA EJECUCIÓN DE UNA SENTENCIA DE COBRO PERSONAL.

---

<sup>24</sup> *Íd.*, pág. 17.

<sup>25</sup> Apéndice de la *Apelación*, Anejo 5, págs. 32-33.

<sup>26</sup> Apéndice de *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*, Anejo 8, pág. 82. Archivada en autos y notificada el 20 de junio de 2023.

<sup>27</sup> Apéndice de la *Apelación*, Anejo 1, págs. 1-13.

<sup>28</sup> *Íd.* pág. 12.

<sup>29</sup> *Íd.*, Anejo 3, págs. 16-23.

<sup>30</sup> *Íd.*, Anejo 2, pág. 15. Archivada en autos y notificada a las partes el 24 de agosto de 2023.

**TERCER ERROR:** ERR[Ó] EL TRIBUNAL A DICTAR RESOLUCIÓN EN FAVOR DE CIELO VIVIENDA, LLC POSTERIOR A HABER DICTADO RESOLUCIÓN EN FAVOR DE ROOSEVELT CAYMAN ASETT COMPANY II CUANDO LA SUSTITUCIÓN Y ENDOSO FUE EN FAVOR DE ROOSEVELT CAYMAN ASETT COMPANY.

**CUARTO ERROR:** ERR[Ó] EL TRIBUNAL AL NO EXTINGUIR LA HIPOTECA CUANDO SE EXTINGUE LA OBLIGACIÓN Y PERMITIR UNA ESCRITURA DE HIPOTECA DEFECTUOSA.

El 24 de octubre de 2023, la parte apelada presentó su escrito en oposición a la *Apelación*. En esencia, aseveró que, debido a la doctrina de la ley del caso, actuó correctamente el foro *a quo* al ejecutar el mandato instruido por un panel hermano en declarar con lugar la ejecución de hipoteca a favor de la parte apelada.

En vista de los errores imputados, exponemos las normas jurídicas atinentes a esta controversia.

### III.

#### A.

La doctrina de la ley del caso es un principio que garantiza el trámite ordenado y rápido de los litigios, así como la estabilidad y la certeza del derecho que aplican los tribunales. Constituye una sana práctica judicial que solo puede obviarse en situaciones extremas. **Núñez Borges v. Pauneto Rivera**, 130 DPR 749, 754-755 (1992); **Torres Cruz v. Municipio de San Juan**, 103 DPR 217, 222 (1975); **Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior**, 100 DPR 19, 30 (1971). Por otro lado, la doctrina de la ley del caso procura que se respeten como finales aquellas controversias sometidas, litigadas y decididas, de manera firme, por un tribunal dentro de un caso. **Núñez Borges v. Pauneto Rivera**, *supra*. Es decir, deben evitarse, en lo posible, la emisión de dictámenes contradictorios e inconsistentes. *Íd.*

En **Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA**, 152 DPR 599, 606-607 (2000), el Tribunal Supremo reiteró que, en nuestro sistema de derecho, solo constituyen la ley del caso los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen final y firme.

No obstante, en general, una resolución interlocutoria “está sujeta a reconsideración en cualquier momento antes de dictarse la sentencia que adjudique finalmente todos los planteamientos jurídicos del pleito”. **Ramos y otros v. Colón y otros**, 153 DPR 534, 545 (2001). Es decir, los tribunales tienen la facultad inherente de reconsiderar sus dictámenes interlocutorios en cualquier momento siempre que se convenzan de que los mismos son erróneos y conserven jurisdicción para actuar. *Íd.*; **Torres Cruz v. Municipio de San Juan**, 103 DPR 217, 222 (1975).

A su vez, la doctrina de la ley del caso se encuentra estrechamente relacionada con la figura del mandato. El mandato es “el medio que posee un tribunal en alzada de comunicarle a un tribunal inferior qué determinación ha tomado sobre la sentencia objeto de revisión y ordenarle actuar en conformidad con la misma”. **Colón y otros v. Frito Lays**, 186 DPR 135, 151 (2012); **Mejías et al. v. Carrasquillo et al.**, 185 DPR 288, 301 (2012). Así, según esta doctrina, las determinaciones hechas por un tribunal apelativo en todas las cuestiones consideradas y decididas por este generalmente obligan tanto al Tribunal de Primera Instancia como al foro apelativo si el caso es devuelto a cualquiera de ellos para su futura atención. **Félix v. Las Haciendas**, 165 DPR 832, 843 (2005); **Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA**, *supra*. Así pues, remitido un mandato a un tribunal de menor jerarquía, este deberá continuar con los procedimientos del caso de forma compatible con lo resuelto por el foro de mayor jerarquía. *Íd.* La norma establecida por los tribunales apelativos solamente puede ser variada, a manera de excepción, si el caso llega nuevamente ante su consideración, y este entiende que cometió un error que es necesario corregir para evitar una grave injusticia. **Félix v. Las Haciendas**, *supra*, pág. 844.

Ello es cónsono con la jurisprudencia que establece que cuando la ley del caso es errónea y puede causar una gran injusticia, el mismo foro sentenciador o un foro de jerarquía superior puede emplear una norma de derecho diferente. **Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA**, *supra*, pág. 607. Lo importante es que se alegue su exclusión mediante un mecanismo procesalmente adecuado y que el foro que atienda la cuestión tenga jurisdicción para considerarla y emitir la nueva determinación. **Noriega v. Gobernador**, 130 DPR 919, 931 (1992); **Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior**, 95 DPR 136, 140 (1967). La doctrina de la ley del caso no es, pues, un mandato invariable o inflexible. Recoge, más bien, una costumbre judicial deseable que consiste en que las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una misma causa deben usualmente respetarse como finales. De ese modo, las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. **Rosso Descartes v. BGF**, 187 DPR 184 (2012); **Núñez Borges v. Pauneto Rivera**, *supra*. Así, reiteramos que la doctrina de la ley del caso es una “... al servicio de la justicia, no la injusticia; no es férrea ni de aplicación absoluta. Por el contrario, es descartable si conduce a resultados manifiestamente injustos”. **Noriega v. Gobernador**, *supra*, pág. 931, citando a **Estado v. Ocean Park Dev. Corp.**, 79 DPR 158, 174 (1956).

#### B.

En otro extremo, una hipoteca es “un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado a que eventualmente su titular pueda exigir la realización de su valor, así como tomar medidas para salvaguardarlo, en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria”. **Banco Popular v. Registrador**, 181 DPR 663, 673 (2011). En este sentido, la hipoteca es un derecho de realización de valor, ya que, ante el incumplimiento del deudor con

la obligación principal dentro del plazo pactado, el acreedor tiene la facultad de recobrar su acreencia mediante la enajenación del inmueble hipotecado. *Íd.*

Esta facultad del acreedor subsiste, independiente de quien sea el poseedor del inmueble hipotecado. Sobre el particular, el Art. 155 de la Ley Hipotecaria de 1979 dispone que “[l]a hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”. 30 LPRA sec. 2551.

No obstante, para que la hipoteca quede constituida se requiere inscripción registral. Es por virtud de la inscripción en el Registro de la Propiedad que la hipoteca adviene a la vida jurídica y la garantía de un crédito personal se convierte en real para que el acreedor hipotecario pueda enajenar el inmueble hipotecado. **Crespo Rodríguez v. González González**, 208 DPR 557 (2022).

Por otra parte, el ordenamiento jurídico puertorriqueño dispone el procedimiento de ejecución hipotecaria por la vía ordinaria como un mecanismo procesal que tiene disponible el acreedor hipotecario para hacer efectiva su acreencia. Dicho procedimiento está regido por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3, y por las disposiciones aplicables al Título XI de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA sec. 2701 *et seq.* En la alternativa, el acreedor puede optar por incoar una acción en ejecución de hipoteca por la vía sumaria o una acción ordinaria en cobro de dinero, con embargo del inmueble en aseguramiento de la sentencia. **Atanacia Corp. v. JM Saldaña, Inc.**, 133 DPR 284, 292 (1993).

La ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es una acción de naturaleza mixta, consistente en una reclamación real y una reclamación personal. *Íd.*, **First Fed. Savs. v. Nazario et als.**, 138

DPR 872, 879 (1995); **CRUV v. Torres Pérez**, 111 DPR 698, 699 (1981).

En el litigio, hay una fase previa contenciosa la cual es seguida por el proceso de ejecución. La primera fase va dirigida a la segunda. En cuanto a la acción en cobro de dinero, el acreedor debe demostrar que existe una deuda líquida, vencida y exigible. **Ramos y otros v. Colón y otros**, *supra*, pág. 546.

### C.

La figura del hipotecante no deudor se refiere al sujeto pasivo que, sin estar personalmente obligado a una deuda, constituye voluntariamente una hipoteca sobre un bien propio en garantía de una deuda ajena. L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 503; R. M. Roca Sastre y otros, Derecho Hipotecario, 9na ed., Barcelona, Bosch, 2009, T. VIII, pág. 220. A pesar de que se reputa que el hipotecante no deudor es un tercero extraño a la obligación principal, no lo es con respecto a la hipoteca. Esto, debido a que intervino en la constitución de la hipoteca mediante su facultad de libre disposición de sus bienes. Roca Sastre, *op. cit.*, pág. 221. No obstante, su responsabilidad es limitada. A saber, dado que el hipotecante no deudor no es el deudor personal de la obligación asegurada, responde únicamente con el bien hipotecado, sin asumir responsabilidad con otros bienes personales. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 503; A. C. Gómez Pérez & L. I. Quintana Llorens, La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño, Bogotá, Editorial Temis SA, 2021, pág. 7.

### D.

La quiebra es un procedimiento regido por el Código de Quiebras federal, 11 USCA sec.101 *et seq.*, el cual constituye campo ocupado para evitar conflictos regulatorios entre la legislación federal y estatal. Const. EE. UU., Art. I, sec. 8, cl.4; **Marrero Rosado**

**v. Marrero Rosado**, 178 DPR 476, 490 (2010). El propósito de la quiebra radica en brindarle al deudor la oportunidad de reiniciar su vida financiera, a la vez que se protegen los intereses de los acreedores. **Allende Pérez v. García**, 150 DPR 892, 898 (2000). Esto, mediante la paralización de las gestiones de cobro contra el deudor.

Con este fin, el Código de Quiebras federal “dispone para la creación de un caudal en quiebra (‘Bankruptcy Estate’) al comienzo de los procedimientos, consistente de toda la propiedad que estará sujeta a la jurisdicción de la Corte de Quiebra (‘Bankruptcy Court’)”. *Íd.* págs. 898-899. Este caudal en quiebra comprende el inventario de activos, pasivos, ingresos y deudas del deudor. 11 USC sec. 362 (a)(B).

Entre los remedios que ofrece el Código de Quiebras federal, un deudor tiene como alternativa de la liquidación provista en el Capítulo 7 del mencionado estatuto. 11 USCA sec. 701 *et seq.* Mediante el Capítulo 7, el deudor obtiene un descargo, que entraña los siguientes efectos:

a) A discharge in a case under this title-

(1) voids any judgment at any time obtained, to the extent that such judgment is a determination of the personal liability of the debtor with respect to any debt discharged under section 727, 944, 1141, 1228, or 1328 of this title, whether or not discharge of such debt is waived;

(2) operates as an injunction against the commencement or continuation of an action, the employment of process, or an act, to collect, recover or offset any such debt as a personal liability of the debtor, whether or not discharge of such debt is waived; and

(3) operates as an injunction against the commencement or continuation of an action, the employment of process, or an act, to collect or recover from, or offset against, property of the debtor of the kind specified in section 541(a)(2) of this title that is acquired after the commencement of the case, on account of any allowable community claim, except a community claim that is excepted from discharge under section 523, 1228(a)(1), or 1328(a)(1) <sup>1</sup> of this title, or that would be so excepted, determined in accordance with the provisions of sections 523(c) and 523(d) of this title, in a case concerning the debtor's spouse commenced on the date of the filing of the petition in the case concerning the debtor,

whether or not discharge of the debt based on such community claim is waived. *Íd.* sec. 524.

Empero, el procedimiento de quiebra no exime de responsabilidad a otras personas responsables de una deuda. El Código de Quiebras federal prescribe lo siguiente:

**(e) Except 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. *Íd.* (Énfasis nuestro).**

Al respecto, el Tribunal Supremo de Estados Unidos estableció que el descargo bajo el Capítulo 7 del Código de Quiebras federal extingue únicamente la responsabilidad personal del deudor, mas no la acción *in rem*, dirigida contra la cosa, que tenga el acreedor para recobrar su crédito. ***Johnson v. Home State Bank***, 501 US 78 (1991). Resolvió:

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. See 3 R. Powell, *The Law of Real Property* 467 (1990). A defaulting debtor can protect himself from personal liability by obtaining a discharge in a Chapter 7 liquidation. See 11 USC § 727. **However, such a discharge extinguishes only "the personal liability of the debtor."** 11 USC § 524(a)(1). Codifying the rule of *Long v. Bullard*, 117 US 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.** See 11 USC § 522(c)(2); *Owen v. Owen*, 500 US 305, 308–309, 111 S.Ct. 1833, 1835–1836, 114 L.Ed.2d 350 (1991); *Farrey v. Sanderfoot*, 500 US 291, 297, 111 S.Ct. 1825, 1829, 114 L.Ed.2d 337 (1991); H.R.Rep. No. 95–595, *supra*, at 361. *Íd.* pág. 80. (Énfasis nuestro).

En vista de lo anterior, el Tribunal dispuso lo siguiente en el caso ante su consideración:

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 nuestro).

**E.**

A tenor con nuestra normativa jurídica, “[u]n pagaré hipotecario es una promesa, es decir, ‘un compromiso escrito de dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar’”. **DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz**, 202 DPR 950, 962 (2019). Para que un pagaré se considere un instrumento negociable, la *Ley de Transacciones Comerciales* dispone tres requisitos, siendo estos:

- (1) es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
- (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica;
- y
- (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (ii) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (iii) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor. 19 LPRA sec. 504.

Dentro del curso ordinario de los negocios, estos instrumentos negociables se ceden habitualmente. En la cesión de un instrumento negociable, una persona entrega este documento a otra para que pueda exigir el cumplimiento del instrumento y cualquier derecho que el cedente tenga como tenedor de buena fe. *Íd.* sec. 553. Esto es, el cesionario adquiere la misma posición del cedente con respecto al deudor. **IBEC v. Banco Comercial**, 117 DPR 371, 376 (1986). Así, el cesionario adquiere el derecho de cobrar la suma de dinero que representa el instrumento negociable. **Cruz Consulting v. El Legado et al.**, 191 DPR 499, 509-510 (2014). Por ello, “la negociabilidad es la característica medular de los instrumentos negociables y la fuente de su importancia para nuestras relaciones económicas”. **Des. Carive v. Ven-Lour Enterprises**, 198 DPR 290, 298 (2017). Dado su naturaleza negociable, en el ordenamiento jurídico puertorriqueño, la cesión de créditos hipotecarios por endoso o al portador se aborda de forma más flexible que un pagaré

regulado por el Código Civil. ***DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz***, *supra*.

Al respecto, el Art. 195 de la Ley Hipotecaria de 1979 establece: “[c]uando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro”. 30 LPRA sec. 2614.

La Regla 22.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 22.3, contempla la normativa procesal concerniente a la sustitución de parte ante la eventualidad de una cesión de intereses. Con respecto a la cesión de intereses, se establece que “podrá continuarse el pleito por o contra la parte original a menos que el tribunal, previa solicitud al efecto, disponga que el cesionario o la cesionaria sea sustituido o sustituida en el pleito o acumulado o acumulada a la parte original”. *Íd.*, R. 22.3. A saber, dado que la sustitución de parte es discrecional ante la eventualidad de cesión de intereses, la falta del cesionario no es motivo para desestimar una acción judicial por falta de parte indispensable. ***Mun. de San Juan v. Bosque Real, SE***, 158 DPR 743, 759 (2003); ***Pereira v. IBEC***, 95 DPR 28, 66 (1967). Esto, debido a que este trámite procesal no afecta los derechos sustantivos de las partes. J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da. ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, pág. 823.

Considerando la normativa expuesta, resolvemos.

#### IV.

En su recurso de apelación, el señor Reyes Reyes señaló que el TPI incidió en permitir una escritura de hipoteca defectuosa y en no extinguir la hipoteca debido al descargo por el procedimiento de quiebra. Además, adujo que el TPI erró al recurrir a la jurisprudencia angloamericana sobre acción *in rem*. Por otro lado,

expuso que el TPI dictó una sentencia sumaria que carecía de fallo en favor o en contra de una parte. A su vez, apuntó como error que el TPI dictó *Resolución* en favor de Cielo Vivienda cuando dicha parte se sustituyó por Roosevelt Cayman.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del recurso presentado ante nos, concluimos que no le asiste la razón al apelante. Veamos.

En primer lugar, el señor Reyes Reyes sostuvo que incidió el TPI al permitir una escritura de hipoteca defectuosa que identifica a la señora Vázquez Reyes como parte de los “*Borrowers*”, en otras palabras, deudora. Reiteramos, por virtud de la *Sentencia Sumaria Parcial* emitida el 29 de diciembre de 2009, la cual advino final, firme e inapelable, el TPI estableció como hecho incontrovertible que el préstamo objeto de este pleito se otorgó únicamente al señor Reyes Reyes.<sup>31</sup> Es decir, la comparecencia de la señora Vázquez Reyes en el Escritura Núm. 591 del 25 de octubre de 2005 ante el notario David Toledo David se circunscribió en reconocer que, como única propietaria del inmueble que aseguró el cumplimiento de la obligación contraída por el señor Reyes Reyes con Doral, consintió en gravarlo.<sup>32</sup> Por lo que, la señora Vázquez Reyes no figuró como deudora, sino como hipotecante no deudora. Este hecho no implica el defecto aducido por el apelante. Resolvemos que no se cometió el error señalado.

En segundo lugar, procede entonces analizar el señalamiento de error sobre la extinción de hipoteca debido al descargo de las obligaciones personales del apelante. Sobre el particular, un panel hermano emitió un mandato mediante una *Sentencia* final, firme e inapelable que consecuentemente constituyó la ley del caso y le

---

<sup>31</sup> Apéndice de la *Apelación*, Anejo 7, pág. 54.

<sup>32</sup> Véase, *Íd.*, Anejo 8, pág. 75.

correspondía al TPI actuar de conformidad con lo ordenado.<sup>33</sup> A saber, previamente, esta Curia resolvió que el descargo por el procedimiento de quiebra **no implicó** la extinción de la acción real contra el inmueble de la señora Vázquez Reyes.<sup>34</sup> La propietaria del inmueble, ajena al procedimiento de quiebra, se obligó voluntariamente como hipotecante no deudora a garantizar una deuda ajena y responder con su inmueble ante la eventualidad de que el apelante incumpliera con la obligación principal. Previamente este Tribunal consideró y decidió esta cuestión, por lo cual obligó tanto al TPI como a esta Curia. **Félix v. Las Haciendas**, *supra*, pág. 843; **Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA**, *supra*, págs. 606-607. Por otro lado, el apelante no expuso razón alguna que, como excepción, justificara apartarnos de la determinación del panel hermano en el recurso KLAN202000945. **Félix v. Las Haciendas**, *supra*, pág. 844. Actuó correctamente el TPI al atenerse al mandato de este Tribunal en proseguir con el procedimiento de ejecución hipotecaria y dictar sentencia declarando con lugar la ejecución de hipoteca. Por esto, el error imputado no se cometió.

Así, a la luz de la doctrina de la ley del caso, no es meritorio discutir el señalamiento de que el foro *a quo* erró al recurrir a la jurisprudencia angloamericana sobre acción *in rem*, o sea, la ejecución de hipoteca contra la propiedad de la señora Vázquez Reyes. El TPI se ciñó al mandato y a la jurisprudencia examinada por este Tribunal, relacionada al procedimiento de quiebra al que se acogió el señor Reyes Reyes.

En tercer lugar, el apelante alegó que la *Sentencia Sumaria en Ejecución de Hipoteca* adolece de fallo a favor o en contra de las partes en este caso y carece de una determinación dispositiva. Sobre este particular, concluimos que la sentencia sumaria recurrida pudo

---

<sup>33</sup> Véase, KLAN202000945.

<sup>34</sup> *Íd.*, págs. 16-17.

ser redactada de forma más clara en relación con su parte dispositiva. No obstante, de una lectura integral de todo el documento se desprende palmariamente que el TPI lo que hizo fue declarar Con Lugar la ejecución de la hipoteca, cumpliendo con el mandato del panel hermano. Por lo que cumple con lo ordenado por este foro. De acuerdo con la *Sentencia* emitida por esta Curia apelativa, el TPI tenía un mandato claro de declarar con lugar la ejecución hipotecaria. Por ende, no se cometió el error señalado.

Por último, mediante cesión por endoso, Cielo Vivienda adquirió el pagaré hipotecario objeto de la controversia que nos ocupa. Surge del expediente que el 7 de junio de 2023, Roosevelt Cayman presentó una Moción en la que, entre otros, solicitó la sustitución de la parte demandante por Cielo Vivienda.<sup>35</sup> En atención a ello, el 13 de junio de 2023, el TPI resolvió Ha Lugar la sustitución de parte. De acuerdo con la normativa jurídica flexible respecto con la sustitución de parte por la cesión de intereses, no encontramos error en el hecho de la cesión autorizada. Además, el dictamen recurrido contiene determinaciones de hechos, conclusiones de Derecho y fallo, declarando con lugar la ejecución de hipoteca. No incidió el foro sentenciador.

## V.

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>35</sup> Véase, Apéndice de la *Apelación*, Anejo 5, págs. 32-33.