

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelada

v.

SILVINA ALICIA
CAMPOS MARTÍNEZ

Apelante

KLAN201501715

APELACIÓN

Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Trujillo Alto

Civil. Núm.:
FECI2015-00880

Sobre:
COBRO DE DINERO,
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de enero de 2016.

I. INTRODUCCIÓN

Comparece la parte apelante, la señora Silvina Alicia Campos Martínez, solicitando la revocación de una sentencia dictada en rebeldía por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Trujillo Alto. Mediante el referido dictamen el foro primario declaró con lugar una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca promovida por la parte apelada, el Banco Popular de Puerto Rico.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. HECHOS DEL CASO

El 22 de mayo de 2015, la parte apelada presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. La parte apelante fue emplazada personalmente el 25 de junio de 2015.

El 6 de agosto de 2015, la parte apelada presentó una moción intitulada "Moción Sometiendo Certificación y Declaración Jurada en Solicitud de Anotación de Rebeldía". En la misma, expuso que el término que contaba la parte apelante para contestar la demanda había vencido, por lo que solicitó que se le anotara la rebeldía a la apelada y se declarara con lugar la demanda.

El 11 de septiembre de 2015, notificada el 1 de octubre, el Tribunal apelado anotó la rebeldía a la parte apelante y declaró ha lugar la demanda promovida por la parte apelada.

Insatisfecha, el 2 de noviembre de 2015, la parte apelante presentó un recurso de apelación ante esta segunda instancia judicial imputando error al foro primario al decretar a la parte apelante en rebeldía sin que las partes agotaran los remedios de mediación y arbitraje. La parte apelada ha presentado su alegato.

El panel de jueces ha deliberado los méritos del recurso, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad al Derecho aplicable.

III. DERECHO APLICABLE

A. Anotación de Rebeldía

La Regla 45.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico dispone:

Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su **rebeldía**.

El tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la **rebeldía** a

cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3) de este apéndice.

Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b) de este apéndice.

La omisión de anotar la **rebeldía** no afectará la validez de una sentencia dictada en **rebeldía**. 32 LPRA Ap. V, R. 45.1.

Según surge de la Regla 45.1, entre los fundamentos para que proceda la anotación de rebeldía a una parte se encuentra cuando esta no presenta alegaciones responsivas dentro del término concedido por ley o por un tribunal competente, aun habiendo comparecido previamente mediante alguna moción sin que surja la intención clara de defenderse. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 DPR 580, 588 (2011). Sin más, "la parte demandante puede solicitar o el tribunal motu proprio puede declarar a la parte en rebeldía". *Id.* Un tribunal podría dejar sin efecto la anotación de rebeldía cuando la parte promovente incumple con la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra*, a modo de ejemplo, cuando la otra parte no fue debidamente emplazada o por error del tribunal. *Id.*, a la pág. 592-593.

La anotación de rebeldía promueve desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación. Como parte de los remedios que las partes solicitan, en ocasiones el tiempo es factor determinante para impartir justicia, por lo que "una dilación en la respuesta judicial puede ser una fuente de injusticia". Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, *supra*, a la pág. 587. "Justicia tardía equivale a la denegación de la justicia misma". *Id.*, citando a In re

Pagani Padró, 181 DPR 517 (2011). La rebeldía es la posición procesal en que se coloca a la parte que no ejercita su derecho a defenderse o no cumple con su deber procesal. *Id.*

El trámite en rebeldía se fundamenta en la obligación de los tribunales de evitar que la adjudicación de causas se paralicen simplemente por el simple hecho de que una parte opte por detener el proceso de litigación u opta por no defenderse. Continental Ins. Co. v. Isleta Marina, 106 DPR 809, 817 (1978). Véase Vizcarrondo Morales v. MVM, Inc., 174 DPR 921, 931 (2008). Siendo esto así, la anotación de rebeldía es "un remedio coercitivo contra la parte adversaria cuando, a pesar de tener la oportunidad de refutar la reclamación, por su pasividad o temeridad, opta por no defenderse". Álamo v. Supermercado Grande, Inc., 158 DPR 93 (2002).

Se ha establecido que los procedimientos en rebeldía conllevan que se estimen por aceptadas todas las alegaciones en la demanda. Rivera v. Insular Wire Products Corp., 140 DPR 912, 931 (1996).

Por otro lado, el texto de la Regla 45.3 de Procedimiento Civil expresa:

El tribunal podrá dejar sin efecto una anotación de rebeldía por causa justificada, y cuando se haya dictado sentencia en rebeldía, podrá asimismo dejarla sin efecto de acuerdo con la Regla 49.2. 32 LPRA Ap. V, R. 45.3.

De esta manera, "la parte podría presentar evidencia de circunstancias que a juicio del tribunal demuestren justa causa para la dilación, o probar que tiene una buena defensa en sus méritos y que el grado de perjuicio que se puede ocasionar a la otra parte

con relación al proceso es razonablemente mínimo". *Id.*

En Román Cruz v. Díaz Rifas, 113 DPR 500, 506-507 (1982), el Tribunal Supremo identificó como requisitos esenciales de la discreción de los tribunales de primera instancia: (a) la existencia de una buena defensa en los méritos; (b) que la reapertura del caso no ocasione perjuicios; y (c) que las circunstancias del caso no revelen un ánimo contumaz o temerario de la parte a quien le fue anotada la rebeldía.

B. Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de Tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal.

La Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal* fue aprobada el 17 de agosto de 2012 y sus disposiciones entraron en vigor el pasado 1 de julio de 2013. Dicho estatuto fue creado con el propósito de establecer un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad de vivienda principal en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La Ley 184-2012 define, en su Artículo 2(b), el concepto de mediación compulsoria, disponiéndose que:

[e]n los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un

procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario 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. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

En los casos en que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley 184, *supra*, el juez o jueza deberá tomar como guía lo establecido en el Artículo 3 del precitado estatuto. El artículo 3 establece lo siguiente:

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 pagará 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.

La aplicación de la Ley 184, *supra*, en los casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor no es discrecional de los magistrados. Su obligatoriedad es tal que en su Artículo 3 claramente dispone que la celebración de una vista o acto de mediación compulsorio será un requisito jurisdiccional en estos casos donde se trate de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor.

En su artículo 7, además, dicha ley dispuso que la Oficina de la Administración de los Tribunales debería, previo a la vigencia de la ley, aprobar un reglamento a los efectos de establecer un procedimiento adecuado para la implementación del estatuto. El 11 de junio de 2013 la Oficina de la Administración de los Tribunales emitió la Circular Núm. 30 en la que estableció el procedimiento compulsorio que han de observar los tribunales para la mediación mandatada para estos casos de ejecución de hipotecas.

Tanto en el Art. 3 como en la página 2 de la Carta Circular se establece que el referido a la sesión de mediación compulsoria no procederá en los casos en que el deudor hipotecario se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hubiesen sido eliminadas.

La Circular añade:

4) En los casos que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184-2012, **el Juez o la Jueza, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del (de la) deudor(a) hipotecario(a) demandado(a) y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, deberá pautar una conferencia para coordinar los pormenores relativos al referido a mediación compulsoria. Nada impide que, una vez reciba la alegación responsiva, el Juez o la Jueza pauten inmediatamente la conferencia para hacer el referido a mediación, sin necesidad de que transcurra el término máximo antes señalado.**

En la mencionada conferencia, el Juez o la Jueza a cargo instruirá a la parte acreedora o su representante para que indique al (a la) deudor(a) hipotecario(a) aquella información o documentación que debe tener disponible en la sesión compulsoria de mediación para poder evaluar para [sic] cuáles alternativas cualifica. Además, ofrecerá a las partes la alternativa del Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial o la de un(a) mediador(a) privado(a) seleccionado(a) por las partes.

En este último caso, las partes dispondrán del Registro de Interventores Privados Certificados que administra el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos para hacer su selección. El Juez o la Jueza aperecibirá a las partes que en los casos referidos a mediadores(as) privados(as), los gastos a incurrirse en el proceso de mediación se pagarán por partes iguales, salvo pacto en contrario. Cuando las partes seleccionen a un(a) mediador(a) privado(a), éste(a) deberá notificar mediante una moción al Juez o a la Jueza la aceptación del caso para mediarlo.

IV. ANÁLISIS

En este caso, la parte apelada presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. La parte apelante fue debidamente emplazada de forma personal y nunca compareció a los procedimientos ante el foro primario. A solicitud de la parte apelada, el foro primario decretó a la parte apelante en rebeldía y declaró con lugar la demanda promovida por la parte apelada.

La parte apelante acudió por primera vez ante este foro apelativo alegando que recientemente contrató los servicios de un abogado, que antes de la presentación de la demanda estuvo en negociaciones con la parte apelada, que la propiedad representa su residencia principal y que el caso debe ser referido al proceso de mediación y arbitraje de conformidad con la Ley 184, *supra*.

De entrada, adjudicamos la improcedencia de la aplicación del proceso de mediación compulsoria bajo la Ley 184, *supra*. Según reseñamos, la aplicación de las disposiciones de la referida legislación, conforme a su Artículo 3, se activan después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado. En este caso, la parte apelante, a pesar de haber sido debidamente emplazada, nunca compareció, por tanto se incumplió con el requisito de que se presentara una alegación responsiva para que se activara la legislación.

Por otro lado, la parte apelante nos solicita que dejemos sin efecto la anotación de rebeldía dictada por el foro primario. Según discutimos, un tribunal puede dejar sin efecto la anotación de rebeldía en aquellos casos en que la parte pruebe causa justificada. Regla 49.2. 32 LPRA Ap. V, R. 45.3. En su recurso, la parte apelante alude que antes de la demanda estaba en negociaciones con el Banco, que se trata de su residencia principal y que recientemente contrató un abogado.

En estos casos, se exige que la parte apelante presente prueba de circunstancias que a juicio del tribunal demuestren justa causa para la dilación, o

probar que tiene una buena defensa en sus méritos y que el grado de perjuicio que se puede ocasionar a la otra parte con relación al proceso es razonablemente mínimo. En este caso, la parte apelante no presentó prueba que sostuviera las alegadas negociaciones con el Banco, tampoco las razones que justificaran su total incomparecencia en los procedimientos ante el foro primario. Tampoco surge que la parte apelante cuente con una buena defensa en los méritos del caso. Román Cruz v. Díaz Rifas, *supra* a las págs. 506-507 (1982).

Reconocemos la lamentable situación que representa la pérdida del hogar principal, sin embargo del recurso no surge causa justificada o fundamentos en Derecho que nos intimen a revocar la determinación apelada.

V. DISPOSICIÓN DEL CASO

Por los fundamentos expuestos se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones