

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y HUMACAO
PANEL X

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO

APELADO

v.

ALEXIS SANTIAGO FEBRES,
SU ESPOSA LINDA MERCED
CRUZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

APELANTES

KLAN201600221

Apelación
Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso. Núm.:

F CD2015-0283

Sobre:

Cobro de Dinero
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Varona Méndez, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Rivera Torres¹.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de abril de 2016.

En el caso del epígrafe, el Sr. Alexis Santiago Febre y la Sra. Linda Merced Cruz, junto a la sociedad legal de gananciales que componen éstos (en adelante los apelantes), cuestionan la validez de una sentencia en rebeldía dictada en su contra por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (Instancia, foro primario o foro apelado), en un caso de cobro de dinero y ejecución de sentencia. La referida sentencia fue reiterada al denegarse una oportuna y fundamentada moción de reconsideración. Por los fundamentos que expresaremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

I

La controversia en este caso se circunscribe a determinar si es nula la sentencia dictada por razón de incumplimiento con las reglas procesales relevantes a la forma de adquirir jurisdicción sobre la persona. En específico, nos corresponde decidir el alcance de la frase “última dirección conocida” para efectos de la obligación que tiene un demandante de notificar copia de los emplazamientos publicados por

¹ El Juez Rivera Torres no interviene.

edictos a dicha dirección. Adelantamos que, por concluir que no se cumplió cabalmente con las reglas procesales violentándose el debido proceso de ley, procede revocar la sentencia impugnada por razón de nulidad.

La acción del epígrafe trata de una reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank o parte apelada) en contra de los apelantes. En la demanda se afirmó que Scotiabank era el tenedor del pagaré hipotecario que los apelantes, solidariamente responsables de la obligación, habían otorgado. Dicho pagaré está garantizado con una hipoteca que grava la propiedad de los apelantes, cuya ejecución se procuró, por falta de pago. La propiedad está sita en el Condominio The Residence 3532 Calle Sur, Apt. 1210, en el Municipio de Carolina. Al no lograr el diligenciamiento personal de los emplazamientos, se solicitó la expedición de emplazamientos para ser publicados por edictos. Dicha solicitud fue acompañada de una extensa y detallada declaración jurada del emplazador en la que relató, de forma específica, todas las diligencias que en momentos distintos se efectuó para tratar de localizar a los aquí apelantes. Dentro de ellas indicó que, luego de varios intentos de llamadas al teléfono provisto por la parte demandante, Scotiabank se comunicó con una persona que se identificó como el demandado Alexis Santiago Febre. Éste le expresó que tanto él como su esposa estaban residiendo en **1165 Greeley Ave. Groveland Fl. 34736 desde el año 2013**. Más adelante en la misma declaración jurada el emplazador afirmó que corroboró dicha información al hacer una búsqueda en las redes sociales y del buscador electrónico www.google.com, surgió la misma dirección que le informó el demandado, señor Santiago. La referida declaración jurada suscrita por el emplazador del Scotiabank el **1 de mayo de 2015** fue la que dio base a la orden de emplazamiento por edictos emitida el 16 de junio de 2015.

Así las cosas, se publicaron los edictos dentro del término concedido por el tribunal el 27 de julio de 2015, según surge de copia del affidavit del periódico el San Juan Daily Star que fue acompañado con copia del edicto. Asimismo, la parte apelada certificó que dirigió una carta con los documentos correspondientes a la última dirección **conocida** de los apelantes en Condominio The Residence 3532 Calle Sur, Apt. 1210 en Carolina, dentro de los diez días siguientes a la publicación de los edictos. La publicación se concretó el 27 de julio de 2015. Los sobres de las notificaciones reflejan que el 5 de agosto de 2015 se dirigieron a la dirección de **The Residence 3532 Calle Sur, Apt. 1210 en Carolina** y vinieron devueltos por razón de que no había sido reclamada (“unclaimed”). Ninguno de los sobres fue dirigido a la dirección en la Florida indicada por el señor Santiago al emplazador, que es la misma que surge de la declaración jurada provista por dicho emplazador **3 meses antes** del envío de la notificación de la demanda y edictos por correo.

No empuja lo anterior, el apelado certificó bajo su firma, en escrito fechado a 4 de septiembre de 2015, que había dado cumplimiento a las disposiciones de la Regla 4.6 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). De esa manera aseveró que había efectuado la notificación a la última dirección de los demandados, refiriéndose a la de la propiedad objeto del litigio en Carolina, la cual conocía estaba desocupada por información que le brindó la administradora del edificio al emplazador. Así pues, Scotiabank solicitó al tribunal que dictara sentencia en rebeldía y acompañó documentación en apoyo a su reclamo. Entre esos documentos incluyó una declaración jurada de una ejecutiva y representante del Departamento de Ejecuciones del Scotiabank, quien indicó que la institución había realizado las gestiones pertinentes para ofrecer a los apelantes las alternativas del programa *Loss Mitigation*. Sin embargo, no se desprende de tales documentos que la parte apelada sometiera al foro primario una certificación de que existía algún

expediente abierto o activo en *Loss Mitigation* o que, por el contrario, tales gestiones habían concluido.

Luego de otros incidentes innecesarios de pormenorizar, el foro apelado dictó sentencia en rebeldía en contra de los apelantes, la cual fue notificada el 29 de octubre de 2015. Debido a que los apelados habían hecho una comparecencia anterior a través de una abogada, **sin someterse a la jurisdicción**, se notificó la sentencia en rebeldía a la dirección de dicha abogada². Es preciso destacar que en el segundo párrafo de la sentencia dictada el foro primario afirma que la parte demandante cumplió con las disposiciones de la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*, por lo que en ausencia de alegación oportuna le fue anotada la rebeldía a los apelantes. En la parte dispositiva de la sentencia en rebeldía se concedió solamente la acción de cobro al condenar a la parte demandada, aquí apelantes, al pago de \$193,368.97 de principal, junto a los intereses, costas, gastos, honorarios de abogados y demás cargos pactados. Mediante una bien formulada y oportuna moción de reconsideración presentada por los apelantes, sin someterse a la jurisdicción, éstos sostuvieron que el tribunal nunca adquirió jurisdicción sobre ellos al no enviarse a “su última dirección conocida” copia de la demanda, emplazamiento y publicación de los edictos, puesto que el envío se efectuó a su dirección previa, donde ya no residen, en vez de a su dirección actual **que le informaron al emplazador de Scotiabank y que fue indicada en la declaración jurada** que dio base a la orden de expedición de los emplazamientos por edictos. En segundo lugar, alegaron que ante la parte apelada **se encuentra activo** un proceso de *Loss Mitigation* en el cual sometieron sus recibos de agua, electricidad, teléfonos y otros documentos de donde se desprende la dirección física y postal **actual** de ellos. Ante esta situación, sostuvieron que procedía que se declarara nula la sentencia al no haberse adquirido jurisdicción sobre

² Como excepción, la Regla 67.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) exime de notificar los escritos y las órdenes a las partes cuya rebeldía es por falta de comparecencia. Sin embargo, si ha comparecido al pleito, aun mediante una moción de prórroga, se deben enviar todas las notificaciones correspondientes aun cuando se le haya anotado la rebeldía. *Banco Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172, 180 (2015).

ellos durante el proceso. Tras recibir la moción en oposición de la parte apelada y un escrito de dúplica por parte de los apelantes, el foro apelado se negó a reconsiderar su sentencia o a conceder su relevo. Igualmente negó a la parte apelada su solicitud de ejecución de sentencia debido a que la misma no había advenido final y firme.

Los apelantes acudieron oportunamente ante este foro mediante recurso de apelación. En su alegato reprodujeron los argumentos que presentaron ante el foro primario en cuanto a la nulidad de la sentencia, por haberse dictado sin jurisdicción sobre su persona. Enfatizaron además que al presente **se encuentra pendiente** un caso de *Loss Mitigation* en Scotiabank como resultado de una querrela presentada por ellos en HUD en contra de Scotiabank por negarse a cualificarlos para dicho programa. Adujeron que recibieron una comunicación escrita del Departamento de *Loss Mitigation* el **23 de septiembre de 2015**³, en la cual se les solicitó una documentación para enviarla al banco.

Por su parte, Scotiabank presentó su alegato en oposición. Defendió la validez de la sentencia basado en que en la documentación del préstamo que se originó se pactó que cualquier cambio de dirección del deudor debía serle notificado al banco por escrito y, que las comunicaciones entre el deudor y el banco se harían a la dirección que se desprende de dicha documentación. Indicó que ello fue lo establecido en el contrato otorgado entre las partes, por lo que el envío a la dirección de la propiedad hipotecada, que es la que surge de su documentación, es suficiente por ser la “última dirección conocida.”⁴ En consecuencia adujo

³ La demanda se presentó el 3 de marzo de 2015.

⁴ Las cláusulas 13 y 18 de la escritura de hipoteca disponen como sigue:

13. Notificaciones. Toda notificación al Deudor Hipotecario prevista en esta Hipoteca le será hecha mediante entrega o por correo de Primera Clase, a menos que el derecho aplicable requiera el uso de otro método. La notificación le será dirigida a la dirección de la Propiedad o a la que el Deudor Hipotecario haya designado mediante notificación al Acreedor Hipotecario. Cualquier notificación al Acreedor Hipotecario se hará por correo de Primera Clase a su dirección expresada en ésta o a la que el Acreedor Hipotecario designe mediante notificación al Deudor Hipotecario. Cualquier notificación **prevista en esta Hipoteca** se entenderá hecha al Deudor Hipotecario o al Acreedor Hipotecario cuando se haya hecho de la manera dispuesta en este párrafo.

...

18. Procedimientos de Ejecución. Si el Acreedor Hipotecario requiere el pago total inmediato bajo el Párrafo 9, podrá invocar el poder de venta y cualesquiera otros remedios permitidos por las leyes aplicables. [...] Si el Acreedor Hipotecario invoca el poder de venta, el Acreedor Hipotecario **dará notificación de la venta al Deudor**

que se cumplió con la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*, pues se notificó a la dirección provista por los apelantes a la institución bancaria, según fuera pactado. Por tanto, planteó que debido que a los apelantes no notificaron un cambio en su dirección oficialmente, conforme fue pactado entre ellos, la notificación a la dirección obrante en sus récords fue suficiente para adquirir jurisdicción sobre ellos. Además, destacó que la validez de un emplazamiento por edictos no depende de su recibo por parte del demandado ni de que lo lea o advenga en conocimiento del mismo. Expuso que el cumplimiento con el debido proceso de ley no se extiende a ello y que la dirección del envío a la dirección en Carolina fue adecuada por ser una dirección “razonablemente calculada” en cumplimiento con la norma establecida. Por último, indicó que las alegaciones de los apelantes resultan insuficientes para que nos apartemos de la deferencia debida a la corrección y legalidad de las sentencias, por cuanto éstos no produjeron una declaración jurada en apoyo a sus contenciones.

II

A. Emplazamiento por edictos y envío de la notificación a la última dirección conocida

El emplazamiento es el mecanismo procesal que permite al tribunal adquirir jurisdicción sobre el demandado, de manera que éste quede compelido por el dictamen final o interlocutorio que sea emitido. *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 DPR 855, 863 (2005). A tono con lo anterior, el emplazamiento diligenciado, conforme a derecho, se constituye como principio esencial del debido proceso de ley. Su propósito principal es notificarle de forma sucinta y sencilla a la parte demandada que se ha presentado una acción en su contra, garantizándole la oportunidad de comparecer en el juicio, ser oído y presentar prueba a su favor. Íd. Es por ello que los requisitos para llevar a cabo el emplazamiento dispuestos en la Regla 4 de las de Procedimiento

Civil (32 LPRA Ap. V) son de cumplimiento estricto. *In re Rivera Ramos*, 178 DPR 651, 667 (2010); *Global v. Salaam*, 164 DPR 474, 480 (2005), *Banco Central Corp. v. Capitol Plaza*, 135 DPR 760, 763 (1994). Esto es así debido a que el requisito de emplazar está contemplado dentro del derecho constitucional, específicamente dentro del ámbito del debido proceso de ley. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 221. Se deriva de la Sección 7 del Artículo II de nuestra Constitución que le garantiza a todo individuo que no será privado de su propiedad o libertad sin un debido proceso de ley. En su vertiente procesal, el debido proceso de ley exige que en todo procedimiento adversativo se cumplan ciertos requisitos, a saber: (1) **la notificación adecuada**; (2) un proceso ante un juez imparcial; (3) la oportunidad de ser oído; (4) el derecho a contrainterrogar testigos y examinar la prueba presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el récord. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 889 (1993).

En nuestro sistema adversativo, el emplazamiento “representa el paso inaugural del debido proceso de ley que viabiliza el ejercicio de la jurisdicción judicial.” *Acosta v. ABC, Inc.*, 142 DPR 927, 931 (1997). Así pues, el emplazamiento constituye el medio por el cual los tribunales adquieren jurisdicción sobre la persona del demandado, de forma tal que el emplazado quede obligado por el dictamen que finalmente se emita. *Banco Popular v. S.L.G. Negrón, supra*, pág. 863; *Márquez v. Barreto*, 143 DPR 137, 142 (1997). Es decir, la falta de jurisdicción sobre la parte demandada tiene el ineludible efecto de descartar la legalidad al proceso y lograr que sean eficaces las resoluciones judiciales. Además cumple con la política pública de asegurarse que la persona ha sido debidamente emplazada para evitar el fraude. Por otra parte, establece un punto de partida para el cómputo de plazos.

En cuanto a sus requisitos, corresponde a la parte demandante realizar los actos provistos por ley para conferir al tribunal jurisdicción

sobre la persona del demandado. *Álvarez v. Arias*, 156 DPR 352, 366 (2002); *A.F.F. v Tribunal Superior*, 99 D.PR 310, 316 (1970). Por tanto, el demandado no tiene obligación alguna de cooperar para ser emplazado. *Íd.*; *First Bank of P.R. v. Inmob. Nac., Inc.*, 144 DPR 901, 916 (1998). Empero, un demandado tiene derecho a ser emplazado conforme dispone la ley, pues existe una política pública en nuestro ordenamiento a favor “de que la parte demandada debe ser emplazada debidamente para evitar el fraude y que se utilicen procedimientos judiciales para privar a una persona de su propiedad sin el debido proceso de ley. Esta política pública pone todas las exigencias y requisitos sobre los hombros del demandante, no sobre los del demandado”. *First Bank of P.R. v. Inmob. Nac., Inc.*, *supra*, pág. 916. Consecuentemente, las formalidades del emplazamiento son de estricto cumplimiento por constituir el emplazamiento una exigencia por imperativo constitucional. *In re Rivera Ramos*, *supra*, págs. 666-667 (2010); *Global v. Salaam*, *supra*, pág. 480; *Quiñones Román v. Cía. ABC*, 152 DPR 367, 374 (2000). No se puede dispensar de cumplir con la rigurosidad exigida, pues son normas de carácter impositivo, no potestativas.

Las consecuencias que conlleva un emplazamiento defectuoso son de naturaleza grave, pues inciden directa y fatalmente sobre el proceso judicial y el dictamen que se emita. La omisión de una notificación oportuna y correcta enerva las garantías del debido proceso de ley en su vertiente procesal y produce la falta de eficacia de los decretos judiciales. En otras palabras, la falta de emplazamiento o el defecto de cumplir con sus formalidades produce la nulidad radical del dictamen judicial (resolución o sentencia) por lo que se imposibilita la ejecución del dictamen. *Calderón Molina v. Federal Land Bank*, 89 DPR 704, 708 (1963); *Reyes v. Oriental Fed. Savs. Bank*, 133 DPR 15, 24 (1993); *Acosta v. ABC, Inc.*, *supra*; *Lanzó Llanos v. Banco de la Vivienda*, 133 DPR 507, 512 (1993). En atención a ello, el Tribunal Supremo ha expresado, citando con aprobación las expresiones del Lcdo. José A.

Cuevas Segarra, que “[u]na sentencia dictada sin tal notificación y oportunidad carece de todos los atributos de una determinación judicial; es una usurpación y opresión judicial y nunca puede ser sostenida donde la justicia administra justicieramente”. *Lucero v. San Juan Star*, 159 DPR 494, 508 (2003).⁵

Aunque el diligenciamiento personal es el mecanismo preferido para notificar a una parte demandada de un pleito que ha sido instado en su contra, éste no es indispensable cuando existen circunstancias que obstaculicen tal método. *Granados v. Rodríguez Estrada II*, 124 DPR 593, 610 (1989); *Lanzó Llanos v. Banco de la Vivienda*, *supra*, pág. 512. Por eso es que en situaciones debe recurrirse al emplazamiento mediante la publicación de edictos. En consideración a ello, la Regla 4.6 de Procedimiento Civil (32 LPRa Ap. V), en su parte pertinente, establece que para emplazar a personas que se encuentran fuera de Puerto Rico o quienes, estando en Puerto Rico, no pueden ser localizados luego de las diligencias pertinentes, debe seguirse el siguiente procedimiento:

(a) Cuando la persona a ser emplazada **esté fuera de Puerto Rico**, o que estando en Puerto Rico no pudo ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes [...], y **así se compruebe** a satisfacción del tribunal **mediante declaración jurada** que exprese dichas diligencias, y aparezca también de dicha declaración, o de la demanda presentada, que existe una reclamación que justifica la concesión de algún remedio contra la persona que ha de ser emplazada, o que dicha persona es parte apropiada en el pleito, el tribunal podrá dictar una orden para disponer que el emplazamiento se haga por un edicto. No se requerirá un diligenciamiento negativo como condición para dictar la orden que disponga que el emplazamiento se haga por edicto. La orden dispondrá que la publicación se haga una sola vez en un periódico de circulación general de la Isla de Puerto Rico. La orden dispondrá, además, que dentro de los diez (10) días siguientes a la publicación del edicto **se le dirija a la parte demandada una copia del emplazamiento y de la demanda presentada, por correo certificado con acuse de recibo o cualquier otra forma de servicio de entrega de correspondencia con acuse de recibo**, siempre y cuando dicha entidad no posea vínculo alguno con la parte demandante y no tenga interés en el pleito, al lugar de su **última dirección física o postal conocida, a no ser que se justifique mediante una declaración jurada que a pesar de los esfuerzos razonables realizados, dirigidos a encontrar una dirección física o postal de la parte demandada, con expresión de éstos, no ha sido posible localizar dirección alguna de la parte demandada**, en

⁵ Citando a J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. JTS, 2000, T. I, pág. 138. Véase también, J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. JTS, 2011, T. I, pág. 297.

cuyo caso el tribunal excusará el cumplimiento de esta disposición. (Énfasis suplido).

Como puede observarse, sólo cuando se justifique, mediante declaración jurada, que no ha podido identificarse alguna dirección postal o física del demandado es que el tribunal excusará al promovente del cumplimiento con aquella parte de la disposición que expresa que no será necesario notificar los documentos a una dirección. *Lanzó Llanos v. Banco de la Vivienda, supra*, pág. 513. En aras de evitar el fraude, se exige el más estricto cumplimiento con tales requisitos. *Íd.*, pág. 512. Por eso es que se establece taxativamente que si el demandante conoce una dirección de la parte demandada está obligado a enviar una copia emplazamiento por edicto, junto a una copia de la demanda presentada, a la última dirección **conocida** de la persona a quien va dirigido el emplazamiento. *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y otros*, 180 DPR 511, 519 (2010). Ambos requisitos —la publicación del emplazamiento por edicto y el envío de copia de la demanda y emplazamiento a la última dirección conocida del demandado— son exigencias del debido proceso de ley, por lo que su incumplimiento conlleva que el tribunal carezca de jurisdicción sobre la persona del demandado y cualquier sentencia que se dicte será nula. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., Publicaciones JTS, San Juan, P.R., 2011, Tomo I, pág. 358.

Cabe destacar que la razonabilidad de las gestiones que haya efectuado la parte demandante, y que se así haya acreditado ante el foro primario, dependerá de las **circunstancias particulares de cada caso**. *Lanzó Llanos v. Banco de la Vivienda, supra*, pág. 515. Por consiguiente, **“el tribunal deberá examinar si, a la luz de las circunstancias del caso, las diligencias practicadas con el fin de notificar personalmente al demandado agotaron toda posibilidad razonable disponible al demandante para poder localizarlo”**. *Íd.* Debe examinarse que no se trate de “una recitación automática de alegaciones evidentemente estereotipadas... **con total abstracción de las circunstancias particulares** del caso tratado”. *Íd.*, pág. 514. Han de

considerarse, pues, otros elementos como los **avances tecnológicos** en el campo de las comunicaciones, movilidad de los ciudadanos a los grandes centros urbanos del país, cambios demográficos, entre otros. Íd.

Por tanto y como anticipamos, la Regla antes citada dispone que en aquellos supuestos en que el demandado se encuentre fuera de Puerto Rico y el demandante **desconoce** la dirección de éste, se exige prueba de las diligencias particulares efectuadas para localizar al demandado antes de autorizar la expedición de un emplazamiento por edicto. *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562, 576 (2002). Sin embargo, cuando el demandado se encuentre fuera de Puerto Rico “y al **demandante le consta el lugar específico donde éste se encuentra** y así lo informa al tribunal, no se requiere la comprobación de diligencias vigorosas y honesto esfuerzo para citar personalmente, y **es compulsorio** el envío por correo certificado con acuse de recibo de la copia de la demanda, la orden para emplazar por edictos y el edicto mismo”. Íd., págs. 576-577. (Énfasis suplido). En estas últimas circunstancias, debe enviarse copia de la demanda y del emplazamiento a la última dirección **conocida** del demandado. Íd., pág. 577.

En *Rodríguez v. Nasrallah*, 118 DPR 93 (1986), nuestro Alto Foro tuvo la oportunidad de expresarse sobre el alcance y significado de la frase “última residencia conocida” en el contexto de un emplazamiento por edicto. Luego de citar alguna jurisprudencia federal⁶, el Tribunal Supremo determinó que la notificación a la última dirección conocida, **cuando se desconoce el paradero del demandado por no ser posible su localización** y quien no haya dejado un “*forwarding address*” o una dirección actualizada, se considera válida cuando tal notificación es enviada a una dirección que esté razonablemente calculada, dentro de las circunstancias particulares del caso, para darle aviso al demandado de la

⁶ *Graham v. Sawaya*, 632 P.2d 851 (Utah 1981); *Evans v. Galloway*, 701 P.2d 659 (Idaho 1985), en el cual se indicó que en los casos en los que se desconoce la dirección del demandado por no ser posible su localización (en ese caso se demandó a un confinado quien escapó de prisión) y que no dejaron un “*forwarding address*” o una dirección actualizada, basta con emplazar por edicto y enviar copia de la demanda y el emplazamiento a la última dirección conocida según pueda ser razonablemente calculado dentro de las circunstancias del caso;

reclamación instada en su contra. *Íd.*, págs. 101-102; *Rivera v. Jaume*, *supra*, págs. 577-578. Se puntualizó que varias cortes estatales y federales han además establecido que las gestiones para localizar al demandado deben llevarse **a cabo de buena fe**. *Rodríguez v. Nasrallah*, *supra*, pág. 103.⁷

En una sentencia publicada⁸ el 14 de diciembre de 2004, *R & G v. Sustache*, 163 DPR 491 (2004), el Tribunal Supremo nuevamente tuvo la oportunidad de expresarse sobre el alcance del requisito de notificación a la “última dirección conocida”, esta vez en el contexto del proceso de venta judicial que estaba regido por la Regla 51.8 (a) de Procedimiento Civil de 1979 (32 LPRA Ap. III). En particular, tuvo que resolver si era suficiente para cumplir con las exigencias del debido proceso de ley el que la notificación de la venta se hiciera por correo certificado con acuse de recibo a la dirección residencial donde el demandado fue emplazado inicialmente, a pesar de que en aquella ocasión la carta fue devuelta por el servicio postal de correo debido a la insuficiencia de dirección o dirección desconocida.

Al examinar los requisitos para emplazar establecidos en *Mullane v. Central Hanover Bank & Trust Co.*, 339 US 306, 314-315 (1950), el Tribunal Supremo citó con aprobación las normas allí establecidas e indicó que **“cuando se conociera y se tuviera en los expedientes los nombres y las direcciones de las personas afectadas, o cuando sus señas pudiesen obtenerse con la debida diligencia (*due diligence*), el debido proceso de ley requería que se les notificara individualmente del proceso aunque fuese por correo regular”**. *R & G v. Sustache*, *supra*, pág. 502. Citando otros casos, tanto a nivel federal como en distintos estados de los Estados Unidos⁹, nuestro más Alto Foro reiteró la

⁷ Citando en el escolio número 8 a *Kittanning Coal Co. v. International Mining Co.*, 551 F. Supp. 834, 840 (Pa. 1982); *Giacobbi v. Hall*, 707 P.2d 404, 408 (Idaho 1985).

⁸ Sabido es que de ordinario no es apropiado citar como autoridad o precedente las sentencias que no constituyen opinión del Tribunal. *Rivera Maldonado v. E.L.A.*, 119 DPR 74, 80 (1987). Empero, sus fundamentos gozan de valor persuasivo intrínseco. *Íd.*; *Delgado, ex parte*, 165 DPR 170 (2005).

⁹ Se citó *Mennonite Bd. of Missions v. Adams*, 462 US 791 (1983), donde el tribunal determinó que “en casos de subasta judicial por deuda de contribuciones debía notificarse, además de al dueño de la propiedad, a toda aquella persona cuyo interés

norma de que la notificación de un demandado que no ha comparecido al pleito debe ser enviada a una **dirección que esté razonablemente calculada, a la luz de las circunstancias particulares del caso, de modo que se garantice una notificación efectiva.** Íd., pág. 504. En torno a ello, expresó el Tribunal Supremo que el promovente, en ese caso de la venta judicial, “deberá realizar los trámites necesarios, con cierto grado de esfuerzo, para procurar la dirección del deudor demandado al hacer la notificación”. Íd. No se requieren esfuerzos extraordinarios, sino que si, por ejemplo, una notificación es devuelta por el servicio de correo por ser la dirección insuficiente o por ser desconocida, se debe **notificar nuevamente “a cualquier otra dirección que le conste en sus expedientes, y a la cual se hubiese cursado correspondencia anteriormente. De lo contrario, el error en la notificación es sustancial”.** Íd. Este requisito, establecido para las ventas judiciales, es análogo al requisito de notificación de emplazamientos bajo la antigua Regla 4.5 de Procedimiento Civil, *supra*, predecesora de la actual Regla 4.6, *supra*. Íd., págs. 504-505. Al final de dicha sentencia, la cual citamos por el valor persuasivo de sus fundamentos¹⁰, el Tribunal Supremo concluyó con la siguiente expresión, la cual consideramos de suma pertinencia para el presente caso:

Tiene que haber, por parte de las instituciones hipotecarias, **un deseo de, efectivamente, querer informar al dueño** de la inminencia de la venta judicial de la propiedad. **Esto no se logra enviando —de una manera mecánica y sin mayor análisis— la notificación por correo certificado con acuse de recibo a una dirección física donde ese dueño fue emplazado, si esa**

propietario estuviese en juego, como era en ese caso el acreedor hipotecario. A éste no se le había enviado ningún tipo de comunicación, excepto la publicación de un edicto en el periódico, **a pesar de que su nombre y dirección podían ser razonablemente determinados (reasonably ascertainable), porque constaban en los expedientes públicos**”. (Énfasis suplido). Además se mencionó *Prisco v. County of Greene*, 734 N.Y.S. 2d 280 (A.D. 3 Dept. 2001), en el que la corte apelativa dejó sin efecto una venta judicial efectuada por el condado debido a que éste, a pesar de tener en sus expedientes el nombre y dirección correcta del hijo del deudor —quien previamente había comunicado su disposición de asumir el pago— “no cumplió con su deber de proveer una notificación adecuada, cuando no notificó al hijo al recibir devueltas las notificaciones de la ejecución enviada a los padres”. También citó a *Federal Deposit Ins. Corp. v. Duerksen*, 810 P.2d 1308 (Okl. App. 1991), en el que una corte apelativa resolvió que el no notificar a un deudor personalmente de una sentencia, a pesar de que su dirección obraba en poder del banco hipotecario del cual era cliente por más de 40 años, constituyó una violación al debido proceso de ley. Véase *R & G v. Sustache*, 163 DPR 491, 502-203 (2004).

¹⁰ Sabido es que de ordinario no es apropiado citar como autoridad o precedente las sentencias que no constituyen opinión del Tribunal. *Rivera Maldonado v. E.L.A.*, 119 DPR 74, 80 (1987). Empero, sus fundamentos gozan de valor persuasivo intrínseco. Íd.; *Delgado, ex parte*, 165 DPR 170 (2005).

correspondencia es devuelta por el sistema de correos por insuficiencia en la dirección. Íd., pág. 505.

Finalmente, cabe destacar que en *Rivera v. Jaume, supra*, la parte demandante emplazó al demandado mediante edictos y además envió la notificación del emplazamiento y la demanda a la única dirección postal que conocía en el estado de Nueva York. Sin embargo, la notificación fue devuelta por no haberse reclamado (“*unclaimed*”). El Tribunal de Primera Instancia continuó los procedimientos y dictó sentencia en rebeldía. Posteriormente, el demandado la impugnó argumentando que nunca se adquirió jurisdicción sobre su persona ante el defecto en el emplazamiento. Al analizar esta contención, el Tribunal Supremo examinó la consecuencia que tiene el que, luego de efectuado un emplazamiento mediante edictos, la notificación del emplazamiento y los documentos correspondientes sean devueltos debido a que no fueron reclamados. Resolvió, al amparo de las normas adoptadas en otras jurisdicciones¹¹, que cuando una notificación enviada es devuelta por el correo postal, el demandante viene obligado a realizar esfuerzos razonables por encontrar una **dirección correcta** donde la notificación pueda ser enviada. Además, distinguió los casos en que la correspondencia no es reclamada (“*unclaimed*”) de los casos cuando es rechazada (*refused*), y determinó que el que sea devuelta por no haberse reclamado no cumple con los postulados del debido proceso de ley, pues ello de por sí solo no implica que el demandado ha evadido el emplazamiento. Ello, contrario a cuando es devuelta por ser rechazada (*refused*), que implica una actuación intencional de parte del demandado para evitar ser emplazado. Íd., págs. 581-582. En esa última instancia, sin duda, se dará al demandado por notificado. Aparte, únicamente en circunstancias extraordinarias es que los tribunales federales han validado emplazamientos por edictos cuando la notificación del emplazamiento y la demanda ha sido devuelta por el servicio postal. Íd., pág. 582. Vemos que existe en la jurisprudencia un

¹¹ Véanse *Brady v. Brauer*, 529 A.2d 159 (1987); *Board of County Commissioners v. Knight*, 574 P.2d 575, 579 (1978); *Kucher v. Fisher*, 167 F.R.D. 397 (1996).

consenso en que una notificación adecuada consiste en el envío del emplazamiento y demanda a una **dirección razonablemente calculada, según las circunstancias de cada caso, cuando no se conoce la dirección del demandado.** Claro está, **si la dirección se encuentra en poder de la parte demandante, es compulsorio el envío de esta notificación a dicha dirección.** En el caso de que la correspondencia sea devuelta, le corresponderá al remitente realizar las gestiones adecuadas, como por ejemplo auscultar si en sus expedientes obra otra dirección a la que se pueda enviar la notificación. En los casos de instituciones bancarias, que almacenan múltiples documentos con los datos de sus deudores hipotecarios, debe requerirse estrictamente una muestra de diligencia razonable en el envío de sus notificaciones a la dirección correcta.

B. La buena fe

Es fundamental puntualizar que en nuestro ordenamiento “el requisito de la buena fe es también exigencia general de nuestro derecho y que como tal se extiende a la totalidad de nuestro ordenamiento jurídico. El contenido de eticidad de cada acto deberá examinarse a la luz de sus circunstancias particulares, pero el comportamiento conforme a la buena fe es precepto general que abarca toda actividad jurídica”. *Velilla v. Pueblo Supermarkets, Inc.*, 111 DPR 585, 587-588 (1981). Véase además *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, 45 (2006). También se ha reconocido que la buena fe es una “fuente autónoma de las obligaciones, capaz de generarlas incluso fuera del marco procesal de un litigio”. M. J. Godreau Robles, *Lealtad y Buena Fe Contractual*, 58 Rev. Jur. U.P.R. 369, 388 (1989).

A la luz de lo anterior también debe considerarse el principio de los actos propios, que dictamina que la conducta de una persona que genera expectativas en quien percibe tal actuación de buena fe, generando confianza en la apariencia de los actos, puede obligarla a realizar prestaciones que incluso vayan en contra de sus manifestaciones. *Int.*

General Electric v. Concrete Builders, 104 DPR 871, 877 (1976). Esta norma está predicada en el principio general que ordena a todo ente de derecho a proceder de buena fe en la vida jurídica. Íd. Ello responde a que **la conducta contradictoria no tiene lugar en nuestro ordenamiento jurídico.** Íd.

Este precepto emana de la importancia que nuestro sistema jurídico le imprime a la protección de la confianza depositada en la apariencia del ideal de justicia. Íd., pág. 878. Los siguientes factores establecen el prisma adjudicativo bajo el cual se deberá evaluar la aplicabilidad de la doctrina de los actos propios: “(a) Una conducta determinada de un sujeto, (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente conducta de los demás, y (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada”. Íd.

C. Mediación compulsoria en los procesos de ejecución de hipotecas de una vivienda principal

La Ley Núm. 184-2012, también conocida como la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (32 LPRA sec. 2881 *et seq.*), tiene como propósito principal establecer un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley, “[e]n Puerto Rico nuestra ciudadanía se ha visto afectada grandemente por la crisis económica que ha afectado, tanto a nuestra Isla como a los Estados Unidos de América durante los últimos años”. Debido a la crisis económica que sufre el país, la Asamblea Legislativa consideró imprescindible crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos

correspondientes, previo a que se lleve a cabo un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La precitada legislación, en su Artículo 2, define la mediación compulsoria como 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 tal reunión el acreedor hipotecario deberá notificar al deudor las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de la propiedad. Íd.

El Artículo 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, establece cuál es el procedimiento a seguir dentro de un caso de ejecución de hipoteca:

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. (Énfasis suplido).

Conforme al Artículo antes citado, el proceso de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en todo caso presentado ante los tribunales del país que conlleven la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. Por tanto, previo a que se proceda con el trámite del caso se deberá llevar a cabo la mediación. Una vez completado este proceso, de no haberse llegado a un acuerdo, es que la institución financiera puede proceder con el caso según los términos y condiciones del préstamo hipotecario en cuestión.

Cabe mencionar que el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB) promulgó la Reglamentación X, o "*Regulation X*" (12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*), con el objetivo de implementar el "*Real Estate Settlement Procedures Act*" (en adelante RESPA), 12 U.S.C. 2601, *et seq.*¹² El 10 de enero de 2014 se enmendaron varias disposiciones de la Reglamentación X, entre las cuales **se destaca la prohibición del "dual tracking", que se refiere a la práctica de un agente o acreedor hipotecario de, por un lado evaluar una solicitud de manejo de pérdida y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un procedimiento de ejecución ante un foro judicial.** En particular, la referida disposición establece lo siguiente:

(g) *Prohibition on foreclosure sale.* If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, **a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:**

¹² Cabe señalar que en el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el "*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*", PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.*, con el propósito, entre otros, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A esos fines se creó el CFPB, un organismo administrativo del gobierno federal al que se le otorgó la autoridad de regular todos los asuntos relativos a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de dicha autoridad general delegada, el CFPB reglamenta y procura el cumplimiento de las disposiciones del RESPA.

- (1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;
- (2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or
- (3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 CFR sec. 1024.41 (g) (1) (2) (3). (Énfasis suplido).

Por consiguiente, luego de presentarse una válida solicitud de mitigación de pérdidas y en ausencia de las situaciones antes reseñadas—que el deudor no es elegible para el proceso de mitigación de pérdidas, que el deudor rechaza las opciones de mitigación de pérdidas o que el deudor incumple con los acuerdos alcanzados en el proceso de mitigación de pérdidas— el agente o acreedor hipotecario **está vedado de solicitar la ejecución de la sentencia** o realizar una subasta para la venta del inmueble.

III

Como bien es conocido, nuestra Constitución garantiza el que “ninguna persona será privada de su propiedad o libertad sin un debido proceso de ley”. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., L.P.R.A., Tomo 1. En su vertiente procesal, “el debido proceso de ley requiere que, de verse afectado algún derecho de propiedad o libertad de un ciudadano, este tendrá acceso a un proceso que se adherirá a los principios de justicia e imparcialidad”. *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417, 428 (2012). Se ha considerado como requisito fundamental del debido proceso de ley la concesión del derecho a ser oído antes de ser despojado de algún interés de propiedad o libertad. *San Gerónimo Caribe Project v. ARPE*, 174 DPR 640, 663 (2008). Para ello es imprescindible, entre otras exigencias, el que se efectúe una notificación adecuada. *Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390, 395-396 (2005). Predicado en esto es que se ha resuelto que los requisitos en cuanto a emplazamientos deben ser observados estrictamente, según mencionamos, y que su incumplimiento injustificado resultará en la nulidad de la sentencia que en su día se dicte.

Según surge de los hechos antes expuestos, en este caso Scotiabank emplazó a los demandados, aquí apelantes, mediante la publicación de edictos y envió copia de la demanda y del emplazamiento a la última dirección que **alegadamente** conocía, que es la dirección postal del inmueble sito en el Municipio de Carolina, donde ya no residen los apelantes. **Esto, a pesar de que de la declaración jurada del emplazador del propio banco, la cual dio base a la expedición de los emplazamientos por edicto, se desprende la dirección postal correcta de los apelantes, en el estado de Florida.** Además, los apelantes están informando en su alegato que de forma paralela a esta sentencia en rebeldía, la cual concedió a favor de Scotiabank la demanda en cobro de dinero y ejecución de la hipoteca, se está llevando a cabo un proceso de *Loss Mitigation*. Adujeron que en dicho proceso sometieron una serie de documentos, tales como recibos de agua, electricidad y otros documentos de los cuales surge su dirección física y postal **actual**.

Examinada la forma en que se emplazaron a los apelantes en este caso, concluimos indudablemente que no procede en derecho sostener la sentencia dictada. Conforme expusimos, el incumplimiento con el proceso exigido por las Reglas de Procedimiento Civil en torno al emplazamiento, en este caso la Regla 4.6, *supra*, tiene la consecuencia de provocar la nulidad de la sentencia que se emita. Ello se debe a que no se adquirió jurisdicción sobre la persona del demandado conforme al debido proceso de ley. Como vimos, nuestro ordenamiento le exige a la parte demandante que emplace por edicto a un demandado que no se encuentre en Puerto Rico y envíe copia del emplazamiento y de la demanda instada a su última dirección **conocida**. La última dirección conocida debe ser una que garantice de forma razonable que el demandado habrá de ser notificado, conforme las circunstancias particulares del caso. Se requiere, pues, un “*due diligence*” o diligencias razonables de parte del acreedor hipotecario para conocer tal dirección. Las normas jurisprudenciales han establecido que no se considera que el

acreedor hipotecario haya hecho diligencias razonables para enviar copia del emplazamiento y de la demanda a la última dirección conocida **cuando obra en poder del banco la dirección correcta y, a pesar de ello, notificaron a la dirección incorrecta.** Véanse *Rivera v. Jaume, supra*, y *R & G v. Sustache, supra*, pág. 502, y la jurisprudencia en ellos citada. En virtud de ello, concluimos que los emplazamientos en este caso fueron diligenciados de forma defectuosa, pues Scotiabank tenía en su poder la dirección postal correcta de los apelantes, tanto **en la declaración jurada de su propio emplazador** como posiblemente¹³ de múltiples documentos que fueron sometidos en el proceso de *Loss Mitigation*.

Rechazamos el argumento de Scotiabank en cuanto a que la notificación a la dirección postal del inmueble en Carolina se llevó a cabo según lo requerido en las cláusulas de la escritura de hipoteca acordada entre las partes. Si bien ello fue pactado por las partes, esas cláusulas contractuales no tienen preeminencia sobre las exigencias de notificación establecidas en la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, que están cimentadas en el debido proceso de ley que nuestra Constitución le garantiza a toda persona a quien potencialmente se le privará de su propiedad. Es decir, el contrato entre las partes relativo a la dirección que se utilizaría para el envío de las comunicaciones entre el banco acreedor y el deudor no desplaza la obligación de ley de adquirir jurisdicción sobre la persona de forma correcta. Tampoco conlleva que, del deudor no cumplir con su obligación de notificar por escrito cualquier cambio de dirección como pactado, quede relevado el banco de cumplir con las disposiciones legales atinentes al debido proceso de ley. Aparte de lo anterior, no solamente las actuaciones de Scotiabank en el proceso de enviar el emplazamiento y la demanda a los apelantes fueron contrarias al debido proceso de ley, sino

¹³ No podemos concluir de forma categórica que surgen de los documentos obrantes en el banco otra dirección, pues los apelantes solo adujeron que ello era así, pero esto debió ser materia de prueba ante el foro primario al evaluar la solicitud de reconsideración o relevo de sentencia.

que también infringieron el principio de buena fe que permea todo nuestro ordenamiento jurídico. Scotiabank indujo a error al tribunal cuando indicó, en su escrito para informar el cumplimiento con las reglas procesales sobre el emplazamiento por edictos y en solicitud de la sentencia en rebeldía, que la última dirección **conocida** era la de Carolina. Reiteramos que su propio emplazador y la declaración jurada suscrita¹⁴ por este, que fue la que dio base a la expedición de emplazamientos por edictos, indicaba que la dirección actual era la informada en el estado de la Florida.

En nuestra época moderna existe a nuestro alcance, y aún más al alcance de instituciones financieras, recursos tecnológicos que asisten en la labor de corroborar direcciones correctas, como la utilización del internet¹⁵ y de las bases de datos que tienen las instituciones financieras para almacenar la información de sus clientes. Nuestra jurisprudencia ha establecido que los avances tecnológicos son un factor a considerarse cuando se evalúa la razonabilidad de las diligencias de la parte demandante para notificar a la parte demandada de la acción en su contra. *Lanzó Llanos v. Banco de la Vivienda, supra*.

De otro lado, no podemos pasar por alto que la parte apelante informó que mientras el caso estaba activo de forma paralela, y aún al presente, **se encuentra activo** un proceso de *Loss Mitigation* entre Scotiabank y los apelantes. De ser esto cierto, el Scotiabank no podía continuar con el caso pues ello está vedado por la Ley Núm. 184, *supra*, a la reglamentación federal antes mencionada, que expresamente prohíbe el “*dual tracking*” o el proceder simultáneo de mediación compulsoria y un litigio, y por supuesto, contra los principios de buena fe.

Es norma arraigada que **la conducta contradictoria no tiene lugar en nuestro ordenamiento jurídico**. *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 877 (1976). Scotiabank actuó de forma

¹⁴ No podemos negar que el propio tribunal se equivocó al tener por cumplido al banco del cumplimiento con los requisitos de notificación pues de la propia declaración jurada que dio base a su orden se indicaba otra dirección distinta a la que Scotiabank procedió a notificar.

¹⁵ De los hechos antes expuestos surge que el emplazador corroboró que la dirección informada por los apelantes fuera correcta mediante el navegador de Google.

contradictoria cuando informó que estaba notificando a la última dirección conocida, a pesar de surgir de la propia declaración jurada de su emplazador una dirección de los apelantes diferente, actualizada y corroborada. Es decir, no tenía ni siquiera que realizar diligencias para investigar si la última dirección que conocía era una razonablemente calculada, pues su propio emplazador le indicó la dirección.

Destacamos nuevamente que las instituciones financieras y bancos poseen la facultad en ley de ofrecer a sus clientes alternativas de mitigación de pérdidas **previo** a presentar acciones de ejecución de hipoteca en casos en que los deudores tengan atrasos en sus préstamos hipotecarios. Así pues, dichas instituciones tienen mecanismos disponibles para mitigar daños que pudieran enfrentar antes de iniciar un procedimiento de ejecución de hipoteca. El mantener una acción judicial de forma paralela a un proceso de *Loss Mitigation* sencillamente es una violación a los preceptos que rigen estos procedimientos.

Recapitulando, concluimos que, en este caso, Scotiabank no procedió de buena fe al no adquirir jurisdicción sobre los apelantes conforme al debido proceso de ley, conociendo que la dirección a la cual notificó no era la “última dirección conocida” de los apelantes, según información que tenía en su poder y que no requería siquiera una investigación ni desplegar diligencias para obtenerla. Debió notificar la documentación requerida para adquirir jurisdicción sobre la persona de los apelantes a la dirección indicada por su emplazador, sin embargo optó no hacerlo. Con sus actuaciones indujo a error¹⁶ al foro apelado al certificar bajo su firma que había dado cumplimiento a las disposiciones reglamentarias aplicables y solicitar se dictara sentencia en rebeldía a su favor.

De otra parte, ante este foro no se encuentran los datos o documentos necesarios que sustenten la alegación de los apelantes a los efectos de que de forma paralela y simultánea a la acción legal se estaba

¹⁶ Está dentro de la discreción del foro primario tomar aquellas medidas para sancionar a alguna parte que haya procedido con temeridad o de mala fe, pues tal proceder no tiene cabida en nuestro ordenamiento.

llevando a cabo un proceso de mediación compulsoria y mitigación de pérdidas (*Loss Mitigation*). El foro primario pudo haber celebrado una vista para dar oportunidad a la parte apelante de aportar prueba sobre esa alegación antes de denegar el pedido de relevo de sentencia de forma automática, mas no lo hizo.

Por todo lo anterior, procede revocar la sentencia apelada por haberse dictado sin jurisdicción sobre la persona de los apelantes. Se trata de una sentencia nula que sencillamente no tiene efecto jurídico alguno. Así mismo se desestima, sin perjuicio, la demanda presentada, por lo que el Scotiabank podrá instar su acción nuevamente y proceder a emplazar conforme a derecho. No obstante, antes de instar nuevamente la acción, Scotiabank debe asegurarse que haya concluido, si es que está pendiente, cualquier proceso de mediación compulsoria.

IV

Por los fundamentos antes expresados, revocamos la sentencia apelada, la dejamos sin efecto por nula y se desestima, sin perjuicio, la acción de cobro y ejecución instada por Scotiabank contra los apelantes.

El Juez Bonilla Ortiz le impondría una sanción económica a la parte demandante y a su abogado, de \$500.00 a cada uno, por inducir al Tribunal a actuaciones erróneas al no brindar la dirección conocida de los demandados, según documentado por su propio emplazador. Esa conducta no denota buena fe de la parte demandante.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones