

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-FAJARDO
PANEL VIII

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO
Apelado

v.

JAVIER JESUS
BUSTILLO GONZÁLEZ
Apelante

KLAN201601216

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Núm.:
J CD2016-1003

Sobre:
COBRO DE DINERO
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa y la Jueza Soroeta Kodesh.

Nieves Figueroa, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de junio de 2017.

El señor Javier Bustillo González (en adelante “el señor Bustillo González” o “el apelante”) acude ante nosotros mediante recurso de *Apelación*. Impugna la corrección de una *Sentencia* emitida por el Tribunal Superior de Ponce que le declaró rebelde y declaró con lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Parcial en Rebeldía en Cuanto a Javier Jesús Bustillo González* presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante “el Banco” o la “parte apelada”). Por los fundamentos que a continuación se desarrollan, acordamos revocar la *Sentencia* impugnada.

I.

La *Demanda* original en este caso fue presentada por Doral Bank en octubre de 2014.¹ La parte demandada solicitó prórroga para contestar la *Demanda* en noviembre de 2014 y, el 1 de diciembre del mismo año, la señora Maribel Hernández,

¹ Eventualmente, Doral Bank fue sustituido por el Banco Popular de Puerto Rico.

codemandada, compareció a través de abogado y solicitó prórroga nuevamente. El Tribunal accedió y una nueva solicitud de prórroga fue presentada en enero del año 2015.²

En enero del año 2015, Doral Bank presentó una *Demanda Enmendada* contra el señor Bustillo González y contra la señora Maribel Hernández Monagas.³ En síntesis, el Banco alegó que estaba incluyendo en la *Demanda* a la señora Maribel Hernández por ser la titular registral de la propiedad en controversia y que, para el 31 de marzo del año 2005, el señor Bustillo González había otorgado un pagaré a favor de Citibank N.A. o a su orden por la suma principal de \$257,250 entre otras cantidades accesorias. Doral Bank alegó que, para garantizar el pago del pagaré, el señor Bustillo González había constituido una hipoteca sobre una finca ubicada en la urbanización Jardines de Ponce. Se alegó que el señor Bustillo González había dejado de cumplir con las mensualidades desde el 1 de marzo de 2014. Doral reclamó la suma de \$224,263.74 por concepto de principal y honorarios de abogado por \$25,725, entre otras cantidades.

Dado que el señor Bustillo González no contestó la *Demanda Enmendada*, Doral Bank (en adelante “Doral”) solicitó que se anotara la rebeldía y se dictara Sentencia Parcial. Entre otros documentos, incluyó copia de la Escritura Pública número 28 de Primera Hipoteca, copia de un pagaré, una Certificación y una *Declaración Jurada* suscrita por el señor Christian David Nieves Bonano en la que éste se identifica como Oficial autorizado de Doral. Nieves Bonano afirma que Doral tenía en su poder el pagaré en

² Ninguno de estos documentos relacionados a las prórrogas y sus concesiones fue incluido por la parte apelante. El apéndice presentado por el señor Bustillo González incumplió con las disposiciones reglamentarias aplicables. Fue necesario recurrir al apéndice presentado por la parte apelada para tener una idea completa del tracto procesal del caso. A más de 10 años de estar vigente nuestro Reglamento no existe ninguna excusa para su incumplimiento.

³ El matrimonio entre los señores Hernández Monagas y Javier Bustillo González, contraído en 1993, quedó disuelto por divorcio en el año 2010. Durante el matrimonio, adquirieron la finca que fue gravada con la hipoteca cuya ejecución se procura en este caso.

controversia. Agregó que la parte apelante adeudaba la suma principal de \$224,263.74, entre otras afirmaciones. Posteriormente, Doral solicitó permiso para desistir de la demanda contra la señora Maribel Hernández y reiteró su solicitud para que se dictara sentencia en rebeldía contra el señor Bustillo González. El 16 de junio de 2015, compareció Doral para explicar que la verdadera parte con interés en el caso era el Banco toda vez que este había adquirido “las facilidades de crédito entre Doral y los demandados, el pagaré y la hipoteca objeto de la presente acción civil.”

Después de varios trámites procesales que incluyeron la presentación de memorandos de derecho en torno a la legitimación activa del Banco y alegaciones del señor Bustillo González a los efectos de que se encontraba en curso un proceso de mitigación de pérdidas, el Banco presentó, el 3 de marzo de 2016, una *Moción Reiterando Solicitud de que Se Dicte Sentencia en Rebeldía*. Así lo solicitó nuevamente el 11 de abril y el 6 de junio del año 2016.

En junio del año 2016, el Tribunal dictó la *Sentencia* que se impugna en el presente recurso. En lo que concierne al señor Bustillo González, el Tribunal reconoció su alegación a los efectos de que se encontraba pendiente un proceso de mitigación de pérdidas y su solicitud para que se le permitiera completar el proceso. No obstante, el Tribunal indicó que el señor Bustillo González no había presentado ninguna justificación para no haber contestado la *Demanda*, así como tampoco había acompañado ningún documento que evidenciara las gestiones en torno a un proceso de mitigación de pérdidas. Sin embargo, el Tribunal reseñó que el Banco acreditó que el proceso de mitigación de pérdidas al que había hecho referencia el señor Bustillo González había sido denegado el 17 de marzo de 2015 y que Bustillo González omitió informar lo anterior al Tribunal. En torno a la legitimación activa del Banco, el Tribunal resumió las posturas de las partes. Por un

lado, la postura del Banco a los efectos de que se convirtió en un agente de servicio y/o administrador de Fannie Mae y la postura del señor Bustillo González a los efectos de que siendo Fannie Mae el acreedor del préstamo hipotecario ni Doral ni el Banco tenía legitimación activa para demandar a Bustillo González.

El Tribunal declaró que no existía controversia con respecto a la existencia del pagaré y la constitución de la hipoteca. Concluyó que el Banco contaba con legitimación activa para demandar a Bustillo González toda vez que

desde el 27 de febrero de 2015, fecha en la que la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico cerró las operaciones de Doral Bank, el [Banco] ha estado administrando el préstamo en representación de la FDIC.

Debemos consignar que Fannie Mae, Ginnie Mae, y/o Freddy Mac son instituciones inversionistas que aseguran los préstamos con garantía hipotecaria residencial cuyos servicios son ofrecidos a través de una entidad o banco debidamente autorizado. El [Banco] adquirió a través del FDIC los derechos por servicios hipotecarios residenciales que tenía el Doral Bank con Fannie Mae, Ginnie Mae y Freddy Mac, convirtiéndose de esta forma en su agente de servicios. Siendo esto así, tanto Doral Bank en los inicios del presente caso como el [Banco] al adquirir los derechos de servicio de la deuda objeto del presente caso ostenta legitimación activa.

Con respecto a la anotación de rebeldía contra el señor Bustillo González, el Tribunal puntualizó que a pesar de que este había comparecido en tres ocasiones solicitando prórrogas para contestar, dos por derecho propio y una a través de representación legal, nunca lo había hecho. El Tribunal también estableció que el señor Bustillo González nunca le informó que se estuviera llevando a cabo un proceso de mitigación de pérdidas. Entendió que procedía declarar con lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Parcial en Rebeldía en Cuanto a Javier Jesús Bustillo González*.

Inconforme con esa *Sentencia*, ha comparecido el señor Bustillo González. Plantea que el Tribunal erró al concluir que el

Banco poseía legitimación activa, al no desestimar la *Demanda* y al dictar sentencia en rebeldía.

Examinado el expediente entendemos que, en efecto, constituyó un error dictar Sentencia en rebeldía. Si una parte realiza actos afirmativos que evidencian la intención de defenderse, no procede la anotación de rebeldía. Ese es este caso. Explicamos.

II.

La Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 45.1., reglamenta lo relativo a la anotación de rebeldía:

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 declaración jurada o de otro modo, el secretario 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).

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).

La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

Véase, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 45.1.

La rebeldía ha sido definida como "la posición procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse o de cumplir con su deber procesal." Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R. 580 (2011) citando a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis, 2010, sec. 2701, pág. 287. Su propósito es desalentar el uso de la dilación como una estrategia de litigación. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, *supra*.

La anotación de rebeldía es, además, discrecional. Como todo ejercicio de discreción, está sujeto a un examen de razonabilidad.

El Tribunal Supremo ha expresado:

aunque la rebeldía constituye un mecanismo procesal discrecional para el foro de instancia, tal discreción no se sostiene ante el ejercicio burdo o injusto. Por ejemplo, la Regla 34.3 (b) (3) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, dispone que el tribunal podrá dictar

"todas aquellas órdenes que sean justas" entre ellas, sentencias en rebeldía. De manera que, la anotación de rebeldía o el dictar sentencia en rebeldía a una parte como sanción por su incumplimiento con una orden del tribunal siempre debe darse dentro del marco de lo que es justo, y la ausencia de tal justicia equivaldría a un abuso de discreción.

Véase, Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, *supra*, pág. 590

Los derechos del litigante rebelde varían según éste haya comparecido o no a defenderse. Si el litigante rebelde nunca compareció, se entenderá que renunció a su derecho a presentar prueba y a levantar defensas afirmativas. Rodríguez v. Tribunal Superior, 102 D.P.R. 290, 294 (1974). Por ello, el Tribunal no tendrá que notificarle sobre su anotación de rebeldía ni sobre cualquier señalamiento de vista que haga el Tribunal. González v. Chávez, 103 D.P.R. 474 (1975). En contraste, el litigante que sí haya comparecido al pleito y luego se le haya anotado la rebeldía, tendrá derecho a que se le notifique del señalamiento de cualquier vista en rebeldía, además de asistir a la vista, contrainterrogar testigos, impugnar cualquier cuantía reclamada y apelar la sentencia. Regla 45.2(b) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 45.2(b); Vélez v. Boy Scouts of America, 145 D.P.R. 528, 532 (1998).

Por último, destacamos que la determinación sobre la anotación de rebeldía es discrecional. Siendo discrecional, sólo intervenimos cuando se demuestre que el Tribunal de Primera Instancia (1) actuó con prejuicio o parcialidad (2) incurrió en un abuso de discreción, ó (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera y otros v. Bco. Popular, 152 D.P.R. 140, 155 (2000); Lluch v. España Service Sta., 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

En el caso que nos ocupa, el Tribunal de Primera Instancia anotó la rebeldía bajo el fundamento de que el apelante nunca presentó una contestación a la demanda. Es cierto. Sin embargo, si bien la parte apelante no negó las alegaciones contenidas en la *Demanda Enmendada* en un documento intitulado *Contestación a Demanda*, el expediente hace evidente que realizó varios actos dirigidos, tanto a cuestionar las alegaciones del demandante como a defenderse. Esos actos dirigidos a evidenciar la intención de defenderse son precisamente los que hacen improcedente que se sostenga la Anotación de Rebeldía. Véase, Banco Popular v. Andino Solís, 192 D.P.R. 172 (2015). Por ejemplo, en el documento intitulado *Oposición a Memorando de Derecho Presentado por Banco Popular*, el señor Bustillo González se refirió a varias alegaciones contenidas en la *Demanda Enmendada* y cuestionó la legitimación activa de la parte demandante. En otro documento intitulado *Oposición a “Informativa en Torno a Orden y en Solicitud de Remedios”* Bustillo González compareció para argumentar que la parte demandante había incurrido en la práctica conocida como “dual tracking” al “continua[r] con la acción de ejecución de hipoteca aún [sic] cuando paralelamente el demandado aquí compareciente gestiona una solicitud de manejo de pérdida.” Incluso, cuando el Tribunal se dispuso a celebrar una vista para la discusión de ese último documento, el señor Bustillo González compareció y se desprende de la *Minuta* que hasta solicitó realizar un pequeño descubrimiento de prueba. Surge del mismo documento que el Tribunal emitió ciertas órdenes para que el Banco acreditara ser agente de servicio de Fannie Mae. Dicha orden se produjo -precisamente- porque Bustillo González levantó ese argumento en su *Oposición a Memorando de Derecho Presentado por Banco Popular*. Mal podría concluirse que Bustillo González no tuvo la intención de defenderse. Fue un error declarar *Sentencia* en

Rebeldía. De hecho, la alegación a los efectos de que el Banco estaba incurriendo en la práctica de *dual tracking* es, para todos los efectos prácticos, una solicitud de desestimación por falta de jurisdicción sobre la materia.

De otra parte, es innegable que cuando la *Demanda* se presentó o en algún momento antes de marzo de 2015 se encontraba en curso un proceso de mitigación de pérdida. De la documentación que nos ha provisto el Banco, se desprende que el Banco le informó a Bustillo González que no le ofrecería ninguna alternativa de mitigación de pérdida el 17 de marzo de 2015. El problema es que, en esa misma comunicación, le informa al señor Bustillo González que: “deb[ía] presentar escrituras en el registro sólo a su nombre para poder firmar, de lo contrario comparezca [sic] ex-esposa”. La interpretación contextual de esas dos afirmaciones no permite concluir que el proceso de mitigación de pérdida se cerró ese día. En su *Sentencia*, el Tribunal de Primera Instancia reconoce que el 30 de abril se otorgó una Escritura Pública a través de la cual Maribel Hernández Monagas le cedió a Bustillo González su participación en el inmueble en controversia, así como reconoce que Bustillo González sostiene que la otorgación de esa Escritura fue parte del proceso de *loss mitigation*. La versión de Bustillo González a los efectos de que durante el procesamiento de la reclamación judicial se encontraba un proceso de *loss mitigation* en curso es perfectamente compatible con el texto de la carta en la que, en la primera página se informa que se deniega cualquier alternativa mientras en la segunda, se le indica a Bustillo González el paso que debía seguir para “poder firmar” la alternativa de pago. Ese texto, en el que se le indica a Bustillo González lo que debe hacer para “poder firmar” milita fuertemente contra el argumento del Banco a los efectos de que el caso quedó cerrado el 17 de marzo.

Ante nosotros, el Banco argumenta que una vez se otorgó la *Escritura de Cesión* que él mismo requirió, el señor Bustillo González venía obligado a “presentar un nuevo paquete de solicitud de alternativa de Loss Mitigation [...] conforme la normativa vigente.” El Banco, sin embargo, no explica cuál es esa normativa ni tal requerimiento se desprende de la carta que, según el Banco, se dio por terminado el proceso mientras se le indicaba al demandado las gestiones que tenía que hacer para “firmar”.

De los documentos disponibles se desprende que Bustillo González, estando el pleito vigente, cumplió con el último requisito que le impuso el Banco, es decir, la *Escritura de Cesión*. En esas condiciones, el Banco estaba impedido de continuar con la acción dirigida a ejecutar la hipoteca. Véase, 12 C.F.R. § 1024.41 (g).

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso ante el Tribunal de Primera Instancia.

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

El Juez Bermúdez Torres disiente del dictamen emitido por la mayoría de este Tribunal.

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