

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL IV

ORIENTAL BANK

Recurrida

v.

FLORENTINO DISHMEY  
BARETT, DORCA  
GERÓNIMO DE PEÑA Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA ENTRE  
AMBOS

Peticionaria

KLCE201701212

*CERTIORARI*

procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de San  
Juan

Civil Núm.:  
K CD2016-2448

Sobre:  
Cobro de dinero y  
ejecución de hipoteca.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de octubre de 2017.

Comparecen ante este Tribunal el señor Florentino Dishmey Barret, la señora Dorca Gerónimo de Peña y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Dishmey-Gerónimo) mediante recurso de *certiorari* y nos solicitan la revisión de la *Resolución* dictada el 1 de junio de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. En virtud del referido dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción en reconsideración y relevo de sentencia al amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil* presentada por el matrimonio Dishmey-Gerónimo. Por consiguiente, el foro de instancia declinó dejar sin efecto la *Sentencia* dictada en rebeldía contra el matrimonio Dishmey-Gerónimo.

A continuación, reseñamos el trámite procesal que culminó con el dictamen recurrido.

Veamos.

## I

Según surge del expediente, el 15 de diciembre de 2016, Oriental Bank (Oriental) presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el matrimonio Dishmey-Gerónimo. Así, Oriental expuso que era el tenedor de buena fe de un pagaré hipotecario de \$142,000.00 suscrito por el matrimonio Dishmey-Gerónimo, el cual está garantizado por una hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 18, otorgada el 4 de junio de 2004 ante el notario Pedro A. Solivan Sobrino sobre la propiedad que se describe a continuación:

URBANA: Solar con un área superficial de doscientos treinta y siete punto cuarenta metros cuadrados (237.40 m/c), más o menos, marcado, con el número Seis B (6-B) de la manzana JU de la Urbanización Caparra Terrace, que radica en el Barrio Monacillos del Municipio de Río Piedras, Puerto Rico. En lindes: por el NORTE, en nueve punto cincuenta metros (9.50 m) con la calle número setenta y seis (76) de la urbanización; por el SUR, en nueve punto cincuenta metros (9.50 m) con terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el ESTE, en veinticinco metros (25.00 m) con el solar número seis A (6-A) de la manzana JU; y por el OESTE, en veinticinco metros (25.00 m) con el solar número siete A (7-A) de la manzana JU.

Enclava una casa de concreto armado con techo de azotea y piso de losas del país de una sola planta que constituye una vivienda mayormente consistente de tres (3) dormitorios con sus clósets, sala y comedor en una sola unidad, con su clóset, balcón y cuarto de baño. Tiene una pared medianera con casa en solar número seis A (6-A) de la manzana JU.

Consta inscrita al folio 239 del tomo 438 de Monacillos, finca 16457, Registro de la Propiedad de San Juan, 3ra Sección.

Según alegó Oriental, el matrimonio Dishmey-Gerónimo incumplió con los pagos pactados en el pagaré, por lo que, al 1 de diciembre de 2016, estos adeudaban \$115,811.32 de principal, \$3,438.15 en intereses, \$47.83 en recargos y \$14,200.00 en concepto de honorarios de abogado. Por tal razón, Oriental le solicitó al foro de instancia condenar al matrimonio Dishmey-Gerónimo al pago de las sumas reclamadas en la demanda.

Posteriormente, fundamentado en que el matrimonio Dishmey-Gerónimo no había presentado su alegación responsiva

oportunamente, Oriental le requirió al foro de instancia anotarles la rebeldía y dictar sentencia contra estos, según fue reclamado en la demanda. En atención a ello, el 29 de marzo de 2017, el foro primario dictó una *Sentencia* mediante la cual declaró *Con Lugar* la demanda y, en su consecuencia, condenó al matrimonio Dishmey-Gerónimo al pago de las sumas reclamadas por Oriental.

Así las cosas, el 31 de marzo de 2017, el matrimonio Dishmey-Gerónimo presentó, por derecho propio, un documento intitulado *Contestación a demanda, moción de prórroga y solicitud de mediación*. Así, el matrimonio Dishmey-Gerónimo aceptó las alegaciones principales de la demanda y esbozó como defensa afirmativa el procedimiento de mediación compulsoria establecido en la Ley Núm. 184-2012<sup>1</sup>. Esto, debido a que la propiedad cuya ejecución pretende Oriental es su residencia principal.

El 11 de abril de 2017, el matrimonio Dishmey-Gerónimo presentó el *Escrito asumiendo representación legal y en solicitud de prórroga para alegar*. El día siguiente, el matrimonio Dishmey-Gerónimo presentó una *Solicitud de orden para que se celebre vista de mediación y se deje en suspenso sentencia del tribunal*. De ese modo, le requirió al foro de instancia ordenar la celebración de una vista de mediación y dejar sin efecto la sentencia dictada en rebeldía.

El 4 de mayo de 2017, el foro primario dictó una *Orden* mediante la cual, además de autorizar la representación legal solicitada por el matrimonio Dishmey-Gerónimo, declaró *No Ha Lugar* la *Solicitud de orden para que se celebre vista de mediación y se deje en suspenso sentencia del tribunal*. Como fundamento para su determinación, el foro de instancia aludió a la sentencia en rebeldía dictada el 29 de marzo de 2017.

---

<sup>1</sup> 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.*

Inconforme con la *Orden* dictada por el foro de instancia, el matrimonio Dishmey-Gerónimo presentó una *Moción de reconsideración y solicitud de relevo de sentencia al amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil*. En esta, argumentaron que dejar sin efecto la sentencia dictada en rebeldía constituiría un fracaso de la justicia y los dejaría desprovistos de un techo. Subsiguientemente, la referida solicitud fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* dictada el 1 de junio de 2017, por el foro primario.

Por estar en desacuerdo con la determinación del foro de instancia, el matrimonio Dishmey-Gerónimo compareció ante nosotros y le imputó a dicho tribunal la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ EL TPI AL NO RELEVAR LA SENTENCIA EN REBELDÍA EN CONTRA DE LA PARTE DEMANDADA, SEGÚN DISPUESTO EN LA REGLA 49.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, INFRA.
2. ERRÓ EL TPI AL NO SEÑALAR VISTA DE MEDIACIÓN TODA VEZ QUE SE TRATA DE UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA DE UNA VIVIENDA PRINCIPAL, ACORDE DISPONE LA LEY 184 SOBRE MEDIACIÓN COMPULSORIA.

Por su parte, el 4 de agosto de 2017, Oriental presentó la *Moción de desestimación de certiorari por falta de jurisdicción*. Planteó, en síntesis, que carecemos de jurisdicción para adjudicar el recurso de *certiorari* instado por el matrimonio Dishmey-Gerónimo, debido a que este se presentó fuera de término.

II

A

Mediante la presentación de un recurso de *certiorari* se pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. Véase, *Rivera*

*Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

Así, pues, el *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).<sup>2</sup>

En ese enfoque particular, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R 40, establece los criterios que este Tribunal debe tomar en consideración al ejercer su discreción y determinar si es procedente la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa. A esos efectos, la referida regla dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. **G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.** 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

---

<sup>2</sup> Nótese que el *certiorari* que nos ocupa es un *recurso de revisión judicial clásico* bajo el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, ya que las actuales reglas de procedimiento civil no lo contemplan durante el trámite post sentencia. Nos explicamos. En virtud de la entonces Regla 72 de las Reglas de Procedimiento Civil de **1979** quedaron vigentes los artículos **670 al 672** sobre *certiorari* de dicho Código de Enjuiciamiento Civil. 32 LPRA Ap. III, R. 72, inciso 4. Al adoptarse las Reglas de Procedimiento Civil de **2009**, se mantuvieron vigentes dichos artículos al amparo de la nueva Regla 73, 32 LPRA Ap. V, R. 73. (32 LPRA secs. 3491, 3492 y 3493). **Es decir, su expedición no se aquilata bajo la actual Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, sino bajo la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, por ser un recurso extraordinario eminentemente discrecional.** 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

(Énfasis nuestro).

Como se sabe, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción en los asuntos interlocutorios ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, salvo en “un craso abuso de discreción o que el tribunal [haya actuado] con perjuicio y parcialidad, o que se [haya equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Estos criterios o guías deben aplicarse al recurso en cuestión de manera integral, no fragmentada, sin menoscabar una razonada discreción judicial y siempre en ánimo de impartir justicia apelativa.

#### B

La Regla 45.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.3, dispone que el tribunal tiene facultad para dejar sin efecto una anotación de rebeldía por causa justificada y, además, cuando se ha dictado sentencia en rebeldía, podrá asimismo dejarla sin efecto a la luz de los criterios dispuestos en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

Por su parte, la Regla 49.2, *supra*, dispone que mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes: (a) Error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable; (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48 de Procedimiento Civil; (c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado “intrínseco” y el también llamado “extrínseco”), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa; (d) nulidad de la sentencia; (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con

ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, es categórica en cuanto a que la moción de relevo debe presentarse dentro de un término razonable pero que “en ningún caso exceda los seis meses...”. Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término de seis (6) meses para la presentación de la moción de relevo de sentencia es fatal. Íd. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 543 (2010). Ahora bien, dicho plazo es inaplicable cuando se trata de una sentencia nula. *Náter v. Ramos*, 162 DPR 616, 625 (2004).

El Tribunal Supremo, en un análisis de las Reglas 45.3 y 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, ha señalado que estas deben interpretarse libremente y de surgir cualquier duda debe resolverse a favor del que solicita que se deje sin efecto una anotación de rebeldía o una sentencia. *Banco Central Corp. v. Gelabert Álvarez*, 131 DPR 1005, 1007-1008 (1992); *Díaz v. Tribunal Superior*, 93 DPR 79, 87 (1976).

Igualmente, el Tribunal Supremo ha expresado que los criterios inherentes al relevo de sentencia bajo la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, tales como si el peticionario tiene una buena defensa en sus méritos, el tiempo que media entre la sentencia y la solicitud de relevo y el grado de perjuicio que pueda ocasionarle a la otra parte la concesión del relevo de sentencia, son igualmente aplicables cuando se solicita que una sentencia dictada en rebeldía sea dejada sin efecto. Así pues, al considerarse una moción de relevo de sentencia dictada en rebeldía, debe alcanzarse un fino balance de dar por terminados los pleitos y que estos se

resuelvan en sus méritos. *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, 120 DPR 288, 294 (1988).

Sin embargo, no es necesariamente obligatoria la celebración de una vista por un tribunal cuando una parte invoca la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*. El requerir de la celebración de una vista en todo caso en que se invoque un relevo, sería contraproducente a la norma cardinal procesal de que los litigios deben resolverse de la forma más rápida, económica y justa para las partes. Ello, especialmente si de la faz de la moción resulta evidente la carencia de méritos. En armonía con ello, la celebración de una vista es obligada cuando la parte invoca “razones válidas que requieran la presentación de prueba para sustanciarlas”. *Ortiz Serrano v. Ortiz Díaz*, 106 DPR 445, 449 (1977). Es decir, que el tribunal viene obligado a celebrar una vista solamente en aquellas circunstancias en que la parte promovente del relevo necesita presentar prueba para sustanciar lo alegado en la solicitud, a saber, las razones o fundamentos invocados en apoyo al relevo solicitado. *Id.*; *Southern Construction Co. v. Tribunal Superior*, 87 DPR 903, 905-906 (1963), jurisprudencia interpretativa bajo las anteriores Reglas de Procedimiento Civil de 1979.<sup>3</sup>

Ahora bien, ello no significa, ni constituye una facultad judicial absoluta, porque a este remedio de reapertura se contrapone la fundamental finalidad de que haya certeza y estabilidad en los procedimientos judiciales, que se eviten demoras innecesarias en el trámite judicial, así como el otro interés de que los pleitos se vean por sus méritos. Por ello a los tribunales, les corresponde establecer un balance adecuado entre tales intereses. No obstante, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, debe interpretarse de forma liberal, pero no significa que se le debe dar atención desmedida a

---

<sup>3</sup> El texto de la Regla 49.2 vigente no ha variado de la regla anterior, por lo tanto, la jurisprudencia citada mantiene toda su fuerza interpretativa.



uno de los dos intereses sobre el otro interés, ya que la decisión requiere de un balance judicial debidamente ponderado. *Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc.*, 117 DPR 807, 818 (1986).

También, en casos en donde se dicta sentencia en rebeldía o por incomparecencia de la parte promovente del relevo, se debe alegar, y en su día, demostrar que se tiene una defensa válida que oponer a la reclamación de la otra parte litigante que justifique una medida, tan crucial, como la reapertura del pleito. *Olmeda Nazario v. Sueiro Jiménez*, 123 DPR 294, 300 (1989); *Fine Art Wallpaper v. Wolff*, 102 DPR 451, 457-459 (1974). También es necesario que el promovente de la solicitud haya sido diligente en la tramitación del caso. *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, *supra*, pág. 292.

Por último, es importante destacar que se ha resuelto por el Tribunal Supremo en Opinión *Per Curiam* que el remedio de reapertura, cuando las razones son insubstanciales e inaceptables, “no es llave maestra para reabrir a capricho el pleito ya adjudicado y echar a un lado la sentencia correctamente dictada.” *Ríos v. Tribunal Superior*, 102 DPR 793, 794 (1974).

### C

La Ley Núm. 184-2012, *supra*, establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipotecas de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico y que constituyan una vivienda principal. El propósito u objetivo de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2013, es viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, **de manera que el deudor no pierda su vivienda principal**. Para la consecución de dicho propósito, el acreedor hipotecario está obligado a notificarle al deudor 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.** (Énfasis suplido).

En particular, el inciso (e) del Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, define la residencia o vivienda principal como “aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.” Asimismo, la Ley define al deudor hipotecario como aquella persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia principal. Esta definición comprende a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca. A su vez, el inciso (b) del mencionado artículo define mediación compulsoria de la siguiente forma:

. . . . .

(b) Mediación Compulsoria: En 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.

. . . . .

El precitado inciso establece la mediación compulsoria como un requisito jurisdiccional en los procesos ante los Tribunales de Puerto Rico que procuren la ejecución de una hipoteca garantizada

con una propiedad residencial que constituya la 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.

Este mecanismo de mediación compulsoria se ha establecido como uno alternativo a los procesos de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) disponibles por las entidades bancarias que ofrecen financiamiento hipotecario para la compra de propiedades inmuebles en Puerto Rico, en consideración a que la ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y el alcance de las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario. Además, aquellos ciudadanos que adquieren una propiedad como su residencia principal mediante financiamiento hipotecario, en su mayoría, desconocen los procesos judiciales y las consecuencias legales del incumplimiento en el pago de la hipoteca, tales como la aceleración de la deuda, así como otros trámites legales conducentes al aseguramiento de la deuda hipotecaria por parte del acreedor.

De otra parte, la Ley Núm. 184-2012, *supra*, establece expresamente que la mediación compulsoria **no procederá** cuando el deudor hipotecario esté en rebeldía, o cuando por alguna razón el tribunal haya determinado eliminar o suprimir las alegaciones del deudor demandado. 32 LPRA sec. 2882. Véase, además, *Bco Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201, 196 DPR \_\_\_\_ (2016). (Énfasis nuestro).

Destacamos que la Ley Núm. 184-2012, *supra*, posee un eminente propósito reparador, así como un alto interés social y público. Asimismo, destacamos que las disposiciones de dicha legislación, cobijarán tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1 de julio de 2013, como a las acciones judiciales de las mismas naturalezas presentadas a partir de la referida fecha. Véase, Circular Núm. 30 de la Oficina de

Administración de los Tribunales de 11 de junio de 2013, intitulada *Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas*.

D

La Ley Núm. 169-2016, conocida como la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*, se aprobó el 9 de agosto de 2016 para requerirle al acreedor de un préstamo hipotecario garantizado con un gravamen hipotecario sobre una vivienda principal que, **previo a comenzar cualquier proceso judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca**, le ofrezca al deudor la alternativa de mitigación de pérdida (*loss mitigation*). Así, hasta tanto concluya el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas, el acreedor no puede instar ninguna demanda en cobro de dinero en contra del deudor. Según surge de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 169-2016, dicha ley le provee al deudor una oportunidad de organizar, estructurar y manejar sus finanzas, mientras el acreedor hipotecario evalúa si este cualifica o no para un proceso de mitigación de pérdidas.

En particular, el inciso (d) del Art. 2 de la Ley Núm. 169-2016, define el proceso de mitigación de pérdidas como cualquier programa que el acreedor tenga disponible, basado en leyes locales o federales, que le permita al deudor efectuar un cambio a su préstamo hipotecario. Así, una vez el acreedor recibe una solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor, está imposibilitado de incoar un proceso judicial, independientemente de la cantidad adeudada o del tiempo transcurrido sin que el deudor haya realizado algún pago. Véase, Art. 3 de la Ley Núm. 169-2016. De hecho, si el deudor presenta el formulario sobre mitigación de pérdidas luego de que haya iniciado la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, esta deberá detenerse, mientras culmina el proceso de cualificación del deudor. Íd. No obstante, precisa aclarar que lo

anterior es inaplicable en los casos en los que se haya dictado una sentencia final, firme e inapelable. Íd.

Por su parte, el Art. 4 de la Ley Núm. 169-2016, le impone al acreedor la obligación de orientar al deudor sobre las alternativas de mitigación de pérdidas disponibles y de brindarle asistencia en el proceso de cumplimentar la solicitud. Del mismo modo, el aludido artículo señala que, durante el proceso de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no puede negarse a recibir pagos parciales de la deuda.

El Art. 5 de la Ley Núm. 169-2016, aclara que, una vez finalice el proceso de mitigación de pérdidas y el deudor haya sido notificado sobre el resultado, el acreedor podrá iniciar una acción legal de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Por último, según indica el Art. 7 de la Ley Núm. 169-2016, dicho estatuto entrará en vigor 60 días después de su aprobación.

### III

En este caso, el matrimonio Dishmey-Gerónimo nos solicitó la revisión de una *Resolución* mediante la cual el foro de instancia declaró *No Ha Lugar* una moción de reconsideración y de relevo de sentencia. El planteamiento del matrimonio Dishmey-Gerónimo nos parece meritorio, por lo que su dilucidación debe hacerse en esta etapa procesal para evitar un fracaso de la justicia. Veamos.

En el primer señalamiento de error, el matrimonio Dishmey-Gerónimo formuló que el foro de instancia incidió al no relevar la sentencia en rebeldía dictada en contra de estos, según dispone la Regla 49.2 de Procedimiento Civil. Les asiste la razón. Tras analizar el trámite procesal del caso, observamos lo siguiente:

1. El 15 de diciembre de 2016, Oriental presentó la demanda.
2. El 16 y 18 de enero de 2017, el matrimonio Dishmey-Gerónimo fue emplazado.

3. El 23 de marzo de 2017, Oriental le solicitó al foro primario dictar sentencia en rebeldía.
4. El 29 de marzo de 2017, pero notificada el 3 de abril de 2017, el foro primario dictó la sentencia en rebeldía.
5. El 31 de marzo de 2017, el matrimonio Dishmey-Gerónimo presentó su alegación responsiva y una solicitud de mediación.
6. El 12 de abril de 2017, el matrimonio Dishmey-Gerónimo solicitó la celebración de una vista de mediación ante el foro de instancia.
7. El 4 de mayo de 2017, el foro primario dictó una *Orden* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de la vista de mediación, basado en que ya se dictó una sentencia en rebeldía.
8. El 24 de mayo de 2017, el matrimonio Dishmey-Gerónimo solicitó la reconsideración y el relevo de la sentencia en rebeldía.
9. El 1 de junio de 2017, el foro de instancia dictó una *Resolución* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración y de relevo de sentencia.
10. El 30 de junio de 2017, Oriental le requirió al foro de instancia que ordenara la ejecución de la sentencia dictada el 29 de marzo de 2017.

Según el trámite procesal reseñado, cuando el matrimonio Dishmey-Gerónimo presentó su alegación responsiva, el foro primario todavía no había notificado la sentencia dictada en rebeldía. Asimismo, del tracto procesal se desprende que la solicitud de relevo de sentencia se presentó dentro del término establecido por la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, y debidamente fundamentada. Así, del recurso se desprende que se trata de personas de edad avanzada, de escasos recursos económicos, que se quedaron sin trabajo y sin ingresos para poder pagar el préstamo hipotecario, que la propiedad objeto de ejecución hipotecaria por parte de Oriental es la residencia principal del matrimonio y que estos deseaban acogerse al beneficio de la mediación para preservar su hogar.

Así, conforme al derecho expuesto y en aras de evitar un fracaso de la justicia, entendemos que en este caso existen

circunstancias que ameritan dejar sin efecto la sentencia en rebeldía dictada contra el matrimonio Dishmey-Gerónimo. No podemos pasar por alto que, conforme ha expresado el Tribunal Supremo, ante una solicitud de relevo de sentencia, los tribunales, en el ejercicio de su sana discreción, deben hacer una interpretación liberal y analizar, entre otros factores, el tiempo que ha transcurrido desde que se dictó la sentencia y se presentó la solicitud de relevo, la existencia de justa causa y el perjuicio que sufrirían las partes.

En este caso, la sentencia se dictó el 29 de marzo de 2017 y la solicitud de relevo se presentó el 24 de mayo de 2017, por lo que, habían transcurrido dos meses desde que el foro primario emitió el dictamen. Por consiguiente, dado que con posterioridad a obtener representación legal el matrimonio Dishmey-Gerónimo fue diligente al promover la solicitud de relevo de sentencia y ante la existencia de circunstancias particulares que militan a favor de dejar sin efecto la sentencia dictada en rebeldía, el foro primario debió así decretarlo y brindarles a estos la oportunidad de agotar alternativas para preservar su hogar. Por consiguiente, el error imputado fue cometido.

En el segundo señalamiento de error, el matrimonio Dishmey-Gerónimo adujo que el foro primario incidió al no señalar una vista de mediación, toda vez que se trata de un procedimiento de ejecución de hipoteca de una vivienda principal, según establece la Ley Núm. 184-2012.

De un examen de los documentos que forman parte del recurso ante nuestra consideración se desprende que, cuando Oriental presentó la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el matrimonio Dishmey-Gerónimo, no solo estaba vigente la Ley Núm. 184-2012, *supra*, sino que, además, ya había entrado en vigor la Ley Núm. 169-2016, *supra*. Así, conforme establece la Ley Núm. 169-2016, *supra*, antes de incoar un

procedimiento legal en cobro de dinero y ejecución de hipoteca relacionado con una vivienda principal, el acreedor hipotecario tiene que ofrecerle al deudor la alternativa de mitigación de pérdidas. Esto, de manera que el deudor tenga la oportunidad de atravesar por el proceso de mitigación de pérdidas sin tener la presión de una demanda judicial sobre cobro de dinero. Por consiguiente, una vez concluye el proceso de mitigación de pérdidas y el deudor conoce si cualifica o no para dicho proceso, es que el acreedor puede instar una acción legal contra el deudor.

En este caso, Oriental incoó la demanda el 15 de diciembre de 2016, por lo que la Ley Núm. 169-2016, *supra*, estaba vigente. Nótese que dicho estatuto entró en vigor el 9 de octubre de 2016. Consiguientemente, al tratarse de una acción judicial en cobro de dinero y ejecución de hipoteca relacionada con un inmueble que constituye la residencia principal del matrimonio Dishmey-Gerónimo, Oriental estaba obligado a dar cumplimiento específico a las disposiciones de la Ley Núm. 169-2016, *supra*. Precisa destacar que, en su alegación responsiva, el matrimonio Dishmey-Gerónimo alegó afirmativamente que, debido a la pérdida de empleo sufrida y ante la imposibilidad de satisfacer el préstamo hipotecario, intentó negociar algún tipo de acuerdo con Oriental, quien no le ofreció ninguna alternativa. Ante dicha situación, Oriental debió orientar al matrimonio Dishmey-Gerónimo y brindarle la oportunidad de acogerse al proceso de mitigación de pérdidas antes de presentar la demanda.

Así pues, tras interpretar en conjunto las disposiciones de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, entendemos que en este caso procede dejar sin efecto la sentencia dictada en rebeldía contra el matrimonio Dishmey-Gerónimo y decretar la paralización del pleito, hasta tanto se cumpla con los preceptos del referido estatuto.



Por los fundamentos antes expresados, se expide el auto de *certiorari*, se revoca la *Resolución* dictada el 1 de junio de 2017, y se devuelve el caso ante el Tribunal de Primera Instancia para los trámites ulteriores, en armonía con lo aquí resuelto.

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

La Jueza Rivera Marchand, disiente con el resultado sin opinión escrita.

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