

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

BANCO SANTANDER
PUERTO RICO

Apelado

v.

ROCCO ANTHONY VOLPE
LEMBO, ILEABELL
INOSTROZA MORALES Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN201800491

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

Civil número:
K CD2017-0801

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Nieves Figueroa.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2018.

Mediante recurso de apelación comparecen el señor Rocco Anthony Volpe Lembo, su esposa, la señora Ileabell Inostroza Morales y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (la parte apelante o los esposos Volpe Inostroza), y solicitan la revisión de la sentencia en rebeldía emitida el 9 de agosto de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). El referido dictamen declara con lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipotecas presentada por el Banco Santander de Puerto Rico (Santander) contra la parte apelante.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la sentencia emitida por el TPI.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El 16 de mayo de 2017 el Banco Santander de Puerto Rico (Santander) presenta ante el TPI una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de la parte apelante. Se emplaza personalmente el 7 y 8 de junio de 2017 a la parte apelante. Luego de transcurrido el término dispuesto por las Reglas de Procedimiento Civil sin que la parte apelante contestara la demanda o presentara una alegación responsiva, Santander presenta Solicitud de Anotación de Rebeldía y Sentencia. Finalmente, el TPI emite una orden anotándole la rebeldía a la parte apelante. El 9 de agosto de 2007 el TPI dicta sentencia en rebeldía contra la parte apelante.

Así las cosas, el 7 de marzo de 2018 la parte apelante acude por primera vez ante el TPI mediante Moción Urgente Asumiendo o Representación Legal y Solicitando Reconsideración. En dicho escrito, arguye que la parte apelada incurrió en "dual tracking" y solicita ser referido a mediación compulsoria. Luego de varios incidentes procesales, el 9 de abril de 2018 el TPI declara no ha lugar la Solicitud de Reconsideración a la Sentencia en Rebeldía. No obstante lo anterior, la parte apelante presenta la Contestación a la Demanda el 10 de mayo de 2018.

Inconforme, los esposos Volpe Inostroza presentan un recurso de apelación en el cual adjudican al TPI la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA EN REBELDÍA Y DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DEL DEUDOR DE PARTICIPAR DEL PROCESO DE MEDIACIÓN COMPULSORIA CON EL PROPÓSITO DE SALVAR SU HOGAR.

Antes de comenzar la discusión de los errores alegados, conviene delimitar brevemente el trasfondo normativo aplicable al recurso ante nos.

II.

-A-

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, inserta el proceso de mediación compulsorio entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (*Foreclosure*) de propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico.

En el Artículo 3 La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, *supra*; dispone que 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 nuestro).

-B-

El mecanismo de la anotación de la rebeldía se encuentra constituido en nuestro derecho procesal civil en la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, la cual dispone lo siguiente:

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

El tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3) de este apéndice.

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

Como adelantamos, la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra*, provee un remedio para las situaciones en las cuales el demandado no comparece a contestar la demanda o no se defiende de ninguna otra forma, por lo que no presenta alegación o defensa alguna contra las alegaciones y el remedio solicitado. Además, aplica como sanción en aquellas instancias en las que alguna parte en el pleito ha incumplido con alguna orden del tribunal.

Nótese que la anotación o denegatoria de anotación de una rebeldía depende de que se hayan satisfecho los requisitos que establece la referida Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Estos son: que la parte contra quien se reclama la anotación "haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma" en el término

provisto, y que tal "hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo". De cumplirse tales requisitos, el secretario o la secretaria del Tribunal procederá con la anotación solicitada. No obstante, existen circunstancias en las que tal anotación del secretario o secretaria del Tribunal no procede y la parte reclama con éxito que ésta se levante. Tal podría ser el caso, por ejemplo, en el que se anota la rebeldía o incluso se dicta sentencia en rebeldía -Regla 45.2(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRÁ Ap. V- pero la parte demandada no había sido emplazada.

Por último, en su penúltimo párrafo la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, *supra*, señala los efectos o las consecuencias de la anotación de rebeldía. Estos efectos se resumen en que se dan por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda o la alegación que se haya formulado en contra del rebelde y se autoriza al tribunal para que dicte sentencia, si esta procede como cuestión de derecho.

Adicionalmente, la Regla 45.3 de Procedimiento Civil de 2009 (32 LPRÁ Ap. V), dispone lo siguiente:

El tribunal podrá dejar sin efecto una anotación de rebeldía por causa justificada, y cuando se haya dictado sentencia en rebeldía, podrá asimismo dejarla sin efecto de acuerdo con la Regla 49.2 de este título. (Énfasis suplido.)

No obstante, aunque la facultad de un foro de instancia para dejar sin efecto una anotación de rebeldía al amparo de la Regla 45.3 de Procedimiento Civil, *supra*, se enmarca en la existencia de justa causa según los parámetros expuestos

en Neptune Packing Corp. v. Wakenhut Corp., *supra*, en Díaz v. Tribunal Superior, 93 DPR 79, 87 (1966), el Tribunal Supremo señala que esta Regla se debe interpretar de manera liberal, resolviéndose cualquier duda a favor de que se deje sin efecto la anotación o la sentencia en rebeldía.

Con el beneficio de las comparecencias de las partes, procedemos a resolver.

III.

La parte apelante arguye que perdió su empleo en una farmacéutica lo que le impidió continuar con el pago de la hipoteca en la cantidad de \$5,513.08 mensuales que llevaba efectuando desde el 25 de enero de 2007 hasta el 1 de noviembre de 2016. Aduce, que tiene un nuevo empleo y que se encuentra en condición de modificar su obligación hipotecaria y realizar los pagos para así salvar su hogar. Argumenta que el TPI erró al dictar sentencia en rebeldía cuando no se le brindó al deudor la oportunidad de beneficiarse de la mediación compulsoria.

Por su parte, Santander arguye que presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la parte apelante. Que ésta fue emplazada personalmente, sin embargo, optó por no comparecer por lo que, el TPI procedió a anotarle la rebeldía. Que surge de los autos ante el TPI y de los documentos que acompaña la parte apelante en el apéndice de su recurso de apelación, que no es hasta 295 días después de haberse presentado la demanda y 272 días después de haber sido

emplazada que la parte apelante comparece por primera vez ante el TPI. Que a esa fecha, ya el TPI había dictado sentencia en rebeldía en su contra. Así como, que no es hasta 359 días después de haberse presentado la demanda, 336 días después de haber sido emplazados y 79 días después de haberse notificado la sentencia en rebeldía que la parte apelante presenta su Contestación a la Demanda.

Argumenta Santander que las disposiciones de la Ley 184-2012 no son de aplicación al caso ante nuestra atención toda vez que, la parte apelante no contesto la demanda dentro del término dispuesto para ello. Adicionalmente, se encontraba en rebeldía al momento de emitirse la sentencia.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, CONFIRMAMOS la sentencia apelada.

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

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