

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelado

v.

MARCUS RAMSEY
TORRES SKERETT,
JACKZAIRA VEGA
ROSARIO y la Sociedad
Legal de Gananciales
compuesta por ambos

Apelante

KLAN201901206
Consolidado con
KLAN201901220

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
BAYAMÓN

Civil. Núm.:
DCD2017-0139
(501)

Sobre: COBRO DE
DINERO Y
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Ramos Torres y la Juez Rivera Marchand

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2020.

Las partes apelantes, Marcus R. Torres Skerrett y Jackzaira Vega Rosario, comparecen ante nos y solicitan nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 7 de mayo de 2019, debidamente notificado a las partes el 28 de septiembre de 2019.¹ Mediante la aludida determinación, el foro primario acogió la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), parte apelada, y condenó a los apelantes al pago de las sumas reclamadas en la demanda.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada. En cuanto a la *Reconvención*, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la

¹ Las partes comparecieron mediante recursos separados los días 24 y 28 de octubre de 2019, respectivamente. Por apelarse en ambos recursos de la misma *Sentencia* de 7 de mayo de 2019 y tratarse de las mismas partes, el 12 de noviembre de 2019 ordenamos la consolidación de ambos recursos.

continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

I

El 1 de febrero de 2017 la entidad bancaria apelada, BPPR, presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra del matrimonio apelante, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos y Mora Development Corporation, titular registral del bien inmueble objeto de ejecución.² El BPPR alegó ser tenedora de un pagaré hipotecario suscrito por los apelantes por la suma principal de \$284,600 e intereses a razón de 4.50% anual. Señaló, además, que el referido pagaré también dispone para el pago de recargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios contados a partir de la fecha de vencimiento y una cantidad de \$28,460 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Sostuvo que, en aseguramiento del pagaré antes mencionado, la parte apelante otorgó una hipoteca sobre determinada propiedad descrita en la demanda. Adujo que la parte apelante dejó de cumplir con su obligación hipotecaria y que, pese a múltiples gestiones de cobro, al presente le adeudan \$270,879.34 de principal, intereses al tipo pactado de 4.50% anual desde el 1 de junio de 2016, cargos por demora y \$28,460 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, sumas que declaró vencidas, líquidas y exigibles.

² El 9 de marzo de 2018 el BPPR presentó un *Aviso de Desistimiento Sin Perjuicio* en cuanto a Mora Development, Corp. Examinada dicha solicitud, el 12 de marzo de 2018 el foro de primera instancia dictó *Sentencia Parcial* y decretó el archivo de la demanda sin perjuicio en cuanto a dicha parte, sin especial imposición de costas, gastos u honorarios de abogado. Consecuentemente, se ordenó la continuación de los procedimientos en cuanto el señor Torres, la señora Vega y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos.

El 9 de marzo de 2017 el BPPR presentó una *Moción Solicitando Autorización para Emplazar por Edicto*, pues según alegó, la parte apelante no pudo ser localizada, después de realizadas las diligencias pertinentes. Asimismo, adjuntó a la moción la *Declaración Jurada* que prestó el emplazador acreditando sus gestiones a tales efectos. Así las cosas, el 20 de marzo de 2017 el Tribunal de Primera Instancia expidió el emplazamiento por edicto.

El 2 de mayo de 2017 Marcus R. Torres Skerrett, el apelante, compareció por derecho propio y presentó su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Negó la mayoría de las alegaciones y levantó múltiples defensas afirmativas, entre otras, dolo y la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*. Particularmente, alegó que el contrato de compraventa de la propiedad en controversia era nulo por vicio en el consentimiento, toda vez que el BBPR le había hecho representaciones falsas sobre aspectos relacionados al desarrollo del proyecto residencial donde ubica el inmueble de referencia. A la luz de lo anterior, solicitó que se aplicara la doctrina *rebus sic stantibus* y que se modificara el contrato de autos para que el valor del inmueble en cuestión fuera conforme al valor actual y que se le acreditaran las cantidades de dinero ya satisfechas, o en su defecto, que el mismo se decretara nulo. También solicitó que el caso se refiriera a mediación.

El 8 de junio de 2017 el BPPR presentó su *Réplica a la Reconvención*. En esencia, arguyó que el contrato de compraventa suscrito entre los apelantes y la desarrolladora era uno separado e independiente del préstamo y garantía hipotecaria suscrita entre las partes de epígrafe y que su incumplimiento no estaba supeditado o condicionado a que el desarrollador del proyecto cumpliera sus obligaciones frente a los apelantes. Sostuvo, además, que la

reconvención adolecía de prueba para sostener que el BPPR solapó, impulsó o actuó en conjunto con la desarrolladora de forma negligente o intencional y dolosa contra la parte apelante. Asimismo, adujo que la reconvención no cumplía con la Regla 7.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 7.2, en la medida en que el señor Torres no hizo alegaciones concretas para sostener la alegada conducta negligente, culposa o intencional desplegada por el BPPR.

Transcurrido el plazo para contestar la demanda sin que Jackzaira Vega Rosario y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales comparecieran al pleito, el 8 de junio de 2017 el BPPR presentó una *Moción en Solicitud de Anotación de Rebeldía*. En atención a dicha solicitud, el 17 de julio de 2017 el foro primario anotó la rebeldía a Jackzaira Vega Rosario y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales.

El 11 de agosto de 2017 el foro apelado refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos. El 14 de noviembre de 2017 el caso fue devuelto al Tribunal, pues a juicio de la mediadora asignada al caso, el mismo no era adecuado para mediación en ese momento. El 26 de febrero de 2018 el señor Torres enmendó su contestación a la demanda y reconvención. Alegó que el BPPR violó determinada legislación federal, entre otras, al orientarle a incumplir con el pago del préstamo hipotecario para poder optar por remedios bajo el Programa de Mitigación de Pérdidas.

El 1 de marzo de 2018 el BPPR presentó una *Moción en Solicitud de que No Se Admitieran las Alegaciones Enmendadas y que se Anotara la Rebeldía a la Parte Codemandada*. Reiteró que la reconvención adolecía de insuficiencia en las alegaciones. En atención a dicha moción, el 7 de marzo de 2018 el Tribunal dictó la siguiente orden: “Se le imponen \$250 en sanciones a la demandada

reconveniente, a ser consignadas en diez (10) días y en ese mismo día cumplir con las Reglas de Procedimiento, según ordenado desde el 2017; so pena de eliminar las defensas afirmativas y desestimar la reconvencción”.

Tras varias incidencias procesales, el 6 de abril de 2018 el BPPR presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Sostuvo que la parte apelante incumplió con el préstamo hipotecario de referencia y solicitó el pago del monto reclamado en la demanda. El 20 de septiembre de 2018 el BPPR presentó una *Moción en Solicitud de Desestimación de la Reconvencción y Moción Eliminatoria al Amparo de la Regla 10.5* en donde reprodujo los mismos argumentos esbozados en sus mociones previas al Tribunal. Subrayó que la reconvencción no cumplía con la Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1, por ser ambigua, carecer de especificidad y no hacer referencia a hechos concretos.

Acto seguido, el 24 de septiembre de 2018 el BPPR presentó una *Moción Urgente Sobre Suspensión de Vista Evidenciaria Señalada*. Solicitó la suspensión de la vista y de los procedimientos, a raíz de la presentación de una solicitud de mitigación de pérdidas con fecha 14 de septiembre de 2018 por parte de los apelantes. Así las cosas, el 13 de noviembre de 2018 el BPPR presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden Informando el Resultado del Proceso de Mitigación de Pérdidas*. Informó al Tribunal que el referido proceso había culminado, habida cuenta de que, llegada la fecha límite para informar su decisión respecto a la oferta propuesta, la parte apelante no contactó al BPPR para informarle si aceptaba la misma. Consecuentemente, solicitó la continuación del trámite judicial.

El 8 de enero de 2019 el Tribunal acogió la solicitud de desestimación presentada por el BPPR y dictó *Sentencia Parcial* desestimando la *Reconvención* incoada por el señor Torres. Además, le condenó al pago de \$1,500 por concepto de honorarios de abogado. Entretanto, el 9 de abril de 2019 el señor Torres presentó una *Moción en Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción* y una *Moción para Mantener en Suspense la Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria Hasta la Determinación sobre Falta de Jurisdicción sobre la Materia*. En suma, a juicio del señor Torres, la demanda debía ser desestimada, ya que estaba pendiente ante la consideración del BPPR una solicitud de mitigación de pérdidas.

En respuesta a la solicitud de sentencia sumaria, el 7 de mayo de 2019 el foro primario dictó la *Sentencia* apelada y condenó a la parte apelante al pago de las sumas reclamadas en la demanda. En desacuerdo con la misma, el 24 de octubre de 2019 la señora Vega acudió antes nos mediante el recurso KLAN201901206 y planteó lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al no desestimar la demanda por falta de jurisdicción sobre parte indispensable.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al autorizar emplazamientos por edictos.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al continuar los procedimientos judiciales al mismo tiempo que los demandados estaban en los procesos de Loss Mitigation.

También inconforme con la sentencia apelada, el 28 de octubre de 2019 el señor Torres compareció mediante el recurso KLAN201901220 ante nos y alegó:

Erró el Tribunal de Primera Instancia de Bayamón al denegar una *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción* y la *Moción para Mantener en Suspense la Moción de Sentencia Sumaria*, y dictar *Sentencia* sin tener jurisdicción sobre la materia, al radicarse la demanda en violación a la Regulación X, Sección 1024.41(f).

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no cumplir con la Regla 65.3 de Procedimiento Civil al no ordenar el aviso de notificación por edicto de la *Sentencia Parcial* emitida el 14 de enero de 2019.

Erró el Tribunal al desestimar la Reconvención mediante la Sentencia Parcial del 14 de enero del 2019 cuando la demanda original del caso fue radicada cuando había vigente una prohibición al amparo de Regulación X, Sección 1024.41(f) y el Tribunal carecía de jurisdicción sobre la materia de la demanda y demás procedimientos derivados como la Reconvención.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al no desestimar la demanda por falta de jurisdicción sobre parte indispensable.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

Emplazamientos por edictos y su publicación

El emplazamiento por edictos está regulado por la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.6, que, en lo pertinente, dispone:

(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, o se oculte para no ser emplazada, o si es una corporación extranjera sin agente residente, 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. (Énfasis nuestro).

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 cuyo caso el tribunal excusará el cumplimiento de esta disposición.

A tenor con la referida disposición, como requisito inicial o de umbral es necesario presentar una declaración jurada o una certificación que compruebe las diligencias efectuadas para emplazar personalmente a la parte demandada, previo a solicitar un emplazamiento por edictos. El incumplimiento al no presentar dichos documentos afecta de manera fatal la jurisdicción de la persona del demandado, aun cuando se haya otorgado erróneamente la autorización para emplazar.

En *Medina v. Medina*, 161 DPR 806, 817-823 (2004), el Tribunal Supremo describió las circunstancias particulares en las que se utilizará el emplazamiento por edictos, siendo la primera de ellas cuando la persona a ser emplazada se encuentra fuera de Puerto Rico. También, entre los requisitos de estricto cumplimiento, se hace referencia a la orden judicial autorizando el emplazamiento por edictos, sobre todo, a su contenido, y en particular, al trámite de notificación por correo certificado luego de la publicación del edicto, el término para realizar dicha notificación, y los documentos que se deben cursar por correo certificado a la parte demandada. Es decir, para que sea efectiva la jurisdicción *in personam* del Tribunal sobre la parte demandada se tiene que realizar un emplazamiento por edictos “bien diligenciado”.

En resumen, los requisitos más importantes del emplazamiento mediante edictos son: (i) la declaración jurada inicial

donde se disponen las diligencias efectuadas para localizar a la persona a ser emplazada (ii) que se le envíe al demandado por correo certificado, a su última dirección física o postal conocida, dentro de los diez (10) días luego de expedida la orden para que se emplace por edictos, copia de la demanda y del emplazamiento, y (iii) el diligenciamiento del emplazamiento dentro de los seis meses luego de ser expedido. *Medina v. Medina*, supra, a la pág. 820.

Sobre las diligencias que deben realizarse y acreditarse por el emplazador en la mencionada declaración jurada, este Tribunal Supremo expresó en el caso *Mundo v. Fúster*, 87 DPR 363 (1963), lo siguiente:

La declaración jurada que a ese efecto se preste debe contener hechos específicos demostrativos de esa diligencia y no meras generalidades que no son otra cosa que prueba de referencia. En los casos que hemos estudiado aparecen específicamente las gestiones hechas con expresión de las personas con quienes se investigó y la dirección de éstas (citas omitidas). Hacerlo constar es de incalculable valor para evitar el fraude. Es buena práctica inquirir de las autoridades de la comunidad, la policía, el alcalde, del administrador de correos que son las personas más llamadas a conocer la residencia o el paradero de las personas que viven en la comunidad Demostrar que se han hecho todas esas diligencias es la única forma en que puede establecerse satisfactoriamente al juez la imposibilidad de notificar personalmente al demandado.

Dichas diligencias constituyen meros ejemplos de lo que sería una buena práctica al intentar encontrar al demandado con el propósito de notificarle acerca de la acción instada en su contra. No obstante, éstas no constituyen una enumeración cerrada de posibilidades ni puede permitirse que se conviertan en fundamento para la recitación automática de alegaciones evidentemente estereotipadas con el fin de obtener, sin más, la autorización para emplazar mediante edictos, con total abstracción de las

circunstancias particulares del caso tratado. *Lanzó Llanos v. Banco de la Vivienda*, 133 DPR 507 (1993).

B

El proceso de mediación compulsoria

El proceso de mediación compulsoria se rige por lo instituido en el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRa sec. 2882, y se llevará a cabo de la siguiente forma:

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 de una 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).

C

Notificación de órdenes, resoluciones y sentencias

La Regla 65.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 65.3(c), establece cómo el tribunal debe proceder en torno a la

notificación de órdenes, resoluciones y sentencia. La misma lee como sigue:

(c) En el caso de partes en rebeldía que hayan comparecido en autos, el Secretario o Secretaria le notificará toda orden, resolución o sentencia a la última dirección que se haya consignado en el expediente por la parte que se autorepresenta o a la dirección del abogado o abogada que surge del registro del Tribunal Supremo para recibir notificaciones, en cumplimiento con la Regla 9. **En el caso de partes en rebeldía que hayan sido emplazadas, por edictos y que nunca hayan comparecido en autos o de partes demandadas desconocidas, el Secretario o Secretaria expedirá un aviso de notificación de sentencia por edictos para su publicación por la parte demandante.** El aviso dispondrá que éste, debe publicarse una sola vez en un periódico de circulación general en la Isla de Puerto Rico dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación e informará a la parte demandada de la sentencia dictada y del término para apelar. Copia del aviso de notificación de sentencia publicado será notificada a la parte demandada por correo certificado con acuse de recibo dentro del término de diez (10) días luego de la publicación del edicto a la última dirección conocida del demandado. Todos los términos comenzarán a computarse a partir de la fecha de la publicación del edicto, al cual deberá acreditarse mediante una declaración jurada del (de la) administrador(a) o agente autorizado(a) del periódico, acompañada de un ejemplar del edicto publicado. (Énfasis nuestro).

En los casos en los que se dicte una sentencia en rebeldía también existe la obligación de que esta le sea notificada a las partes involucradas. Es decir, independientemente de si a la parte se le anotó rebeldía por falta de comparecencia, como parte afectada debe ser notificada de la sentencia que en su día recaiga. Cuando una parte fue emplazada mediante edicto porque no se pudo localizar personalmente y no compareció al pleito, procede que la sentencia en rebeldía le sea notificada de la misma forma mediante la cual se le emplazó y notificó la reclamación en su contra, es decir, por la publicación de edictos. *Bco. Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172, 182-183 (2015).

Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico es norma firmemente establecida que, como corolario de la vertiente procesal del debido proceso de ley, las partes deben ser notificadas de los escritos que se producen durante el trámite judicial. Ello, debido a que la notificación es parte integral de una actuación judicial y para que una resolución u orden surta efecto, tiene que ser no solamente emitida por un tribunal con jurisdicción, sino también notificada adecuadamente a las partes ya que es a partir de la notificación que comienzan a decursar los términos establecidos. Es decir, de no notificarse adecuadamente, la resolución, orden o sentencia no surte efecto y los términos no comienzan a decursar. *Íd.* pág. 183.

III

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los primeros dos errores señalados en el recurso de la señora Vega y el cuarto error planteado en el recurso del señor Torres. Tales errores giran en torno a la suficiencia de los emplazamientos. Es el parecer de los apelantes que el Tribunal de Primera Instancia erró al autorizar la expedición de los emplazamientos por edicto.

Conforme reseñamos en el Derecho que precede, cuando la persona a ser emplazada estando en Puerto Rico, **no pueda ser localizada, o se oculte para no ser emplazada, y así se compruebe a satisfacción del tribunal mediante declaración jurada, el tribunal podrá dictar una orden para disponer que el emplazamiento se haga por un edicto.** La Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*, exige que la persona que diligencie el emplazamiento **presente constancia de todas las gestiones y diligencias realizadas para localizar a la parte demandada como condición para dictar la orden que disponga que el emplazamiento se haga por edicto.**

En el caso de epígrafe la demanda se presentó el 1 de febrero de 2017. Según consta en la *Declaración Jurada* que prestó el emplazador, Francisco J. Salinas Maldonado, éste visitó la propiedad objeto de ejecución y residencia principal de la parte apelante durante la mañana del 6 de febrero de 2017. La propiedad cuenta con control de acceso. El emplazador alegó que el guardia de turno le negó el acceso porque al momento de la visita no se encontraba nadie en la residencia.

El emplazador declaró que durante la mañana del 13 de febrero de 2017 llamó al celular provisto por la parte apelante. El señor Torres le indicó que él y su esposa estarían disponibles al día siguiente para recibir los emplazamientos. Durante la tarde del 14 de febrero de 2017 recibió una llamada del señor Torres, quien le indicó “que no recibiría ningún documento”. El 20 de febrero de 2017 el emplazador volvió a la residencia de los apelantes. Esta vez, se le permitió el acceso. Sin embargo, al momento de la visita nadie se encontraba en la propiedad. En la misma, se encontraba estacionado determinado vehículo de motor. El emplazador también acreditó haber realizado búsquedas en las redes cibernéticas en cuanto a los apelantes. En lo que respecta al señor Torres, su página de Facebook arrojó que fungía como Director Regional de la Juventud en Bayamón. El emplazador le envió al señor Torres un mensaje privado por la referida red social, pero no hubo respuesta. El 21 de febrero de 2017 visitó la Casa Alcaldía de Bayamón. Le indicaron que no conocían a la parte apelante y que el señor Torres no era empleado de la Casa Alcaldía de Bayamón.

Durante la mañana del 23 de febrero de 2017, el emplazador realizó gestiones en la Casa Alcaldía de Toa Alta y en el Cuartel de la Policía de Toa Alta. En ambos lugares le indicaron que no tenían

información de los apelantes. Por último, el emplazador declaró que no realizó gestiones en el Servicio Postal debido a que sus empleados no están autorizados a ofrecer información. Así pues, tras no poder diligenciar personalmente los emplazamientos, y habiéndose acreditado las diligencias para dar con el paradero de los apelantes sin que ello rindiera fruto, el BPPR solicitó al Tribunal que autorizara el emplazamiento por edicto. El 20 de marzo de 2017 el Tribunal expidió el emplazamiento por edicto. Juzgamos que la declaración del emplazador fue suficiente para que el Tribunal pudiera autorizar el emplazamiento por edicto. Los errores señalados no se cometieron.

En su tercer señalamiento de error la señora Vega alega que en este caso se incumplió con el requisito jurisdiccional de mediación compulsoria que establece la Ley Núm. 184-2012, *supra*. Aduce, además, que el Tribunal de Primera Instancia erró al no desestimar la causa de epígrafe o, en la alternativa, al no paralizar los procedimientos hasta tanto se concluyera el proceso de mitigación de pérdidas.

Del expediente de epígrafe surge que el 11 de agosto de 2017 el foro apelado refirió el caso al procedimiento de mediación compulsoria. Las partes fueron citadas a la correspondiente sesión obligatoria de mediación. Conforme se constata en el documento intitulado *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca* con fecha de 14 de noviembre de 2017, ambas partes asistieron a la vista. El acreedor hipotecario no brindó la orientación requerida a los deudores hipotecarios, pues la mediadora concluyó que el caso **no era adecuado para mediación en ese momento**. La determinación de la mediadora obedeció al hecho de que **la**

señora Vega se encontraba en rebeldía.³ Así las cosas, el caso fue devuelto para la continuación del trámite judicial.

Como mencionamos anteriormente, la Ley Núm. 184-2012, *supra*, le impone al Tribunal la obligación de ordenar la celebración de una vista de mediación en los casos de ejecución de hipoteca de una residencia principal como requisito jurisdiccional. Ahora bien, esto será un requisito **jurisdiccional siempre y cuando el deudor hipotecario no se encuentre en rebeldía**. Por lo tanto, habiendo sido declarada en rebeldía, la señora Vega no tenía derecho al procedimiento de mediación compulsoria.

La señora Vega tampoco tiene razón cuando alega que el Tribunal continuó el proceso judicial simultáneamente con el proceso de mitigación de pérdidas. Veamos. Del expediente surge que los apelantes presentaron múltiples solicitudes de mitigación de pérdidas. Sin embargo, ninguna rindió frutos. La **primera** ocurrió en o alrededor de agosto de 2016, **previo a la presentación de la demanda**. Mediante carta con fecha de 1 de agosto de 2016 el BPPR informó a los apelantes que para comenzar una evaluación formal relacionada al préstamo hipotecario bajo el Programa de Mitigación de Pérdidas era necesario que proveyeran determinada información que se identificó en la carta. La institución bancaria también les advirtió que de no recibir los documentados solicitados en o antes del 9 de septiembre de 2016 no se podría completar el proceso de evaluación y que su solicitud sería considerada incompleta. El 12 de agosto de 2016 el BPPR les cursó otra carta en donde les informó que habían recibido cierta documentación y que la estarían evaluando y solicitando información adicional, de ser

³ Como mencionamos en la relación de hechos que precede, el 17 de julio de 2017 el foro primario le anotó la rebeldía a la señora Vega por falta de comparecencia.

necesaria. El 17 de agosto de 2016 el BPPR les concedió una alternativa de mitigación consistente en una moratoria sin realizar pagos mensuales. Este acuerdo tendría una duración de tres (3) meses, concluyendo el 1 de noviembre de 2016. Se les advirtió que en o antes del 1 de noviembre de 2016 debían ejercer una de las siguientes alternativas, a saber, haber pagado los pagos vencidos o comunicarse con el Departamento de Mitigación de Pérdidas de BPPR para evaluar cualquier otra alternativa disponible. De lo contrario, de no establecerse un acuerdo de pago satisfactorio, en o antes de la terminación del acuerdo, procederían con el proceso de ejecución de hipoteca. Así las cosas, **la moratoria expiró el 1 de noviembre de 2016 sin que los apelantes ejercieran algunas de las alternativas antes señaladas ni se comunicaran con el BPPR para solicitar otra alternativa.**

La **segunda** solicitud de mitigación de pérdidas ocurrió el 7 de diciembre de 2016, **previo a la presentación de la demanda.** Habida cuenta de que la parte apelante **no sometió los documentos que le fueran requeridos, el BPPR inactivó la solicitud de mitigación de pérdidas.** Acto seguido, el BPPR cursó una carta de cobro a los apelantes, advirtiéndoles que, de no efectuar el pago del balance adeudado del préstamo hipotecario, se declararía vencida la totalidad de la deuda y se instaría una acción judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

El 5 de junio de 2017 el BPPR denegó una **tercera** solicitud de mitigación de pérdidas, toda vez que los apelantes **no proveyeron la documentación solicitada.** No tenemos constancia de cuándo se presentó esta tercera solicitud. El 14 de septiembre de 2018, esto es, **después de haberse entablado el pleito de autos,** la parte apelante presentó su **cuarta** solicitud de mitigación

de pérdidas. El 24 de septiembre de 2018 el BPPR notificó a la parte apelante que había recibido dicha solicitud y que la misma estaba completa, por lo que sería evaluada. Acto seguido el **BPPR solicitó la paralización de los procedimientos** en lo que se completaba el análisis de esta. El foro primario acogió la petición del BPPR y paralizó el trámite. El 24 de octubre de 2018 el BPPR envió una carta a la parte apelante informándole que se les había aprobado comenzar en un periodo de prueba como primer paso para la modificación del préstamo y que debía indicar si aceptaba la oferta en o antes del 7 de noviembre de 2018. De lo contrario, continuaría el trámite legal. Llegada la fecha límite para informar su decisión sobre la oferta, **la parte apelante no contactó al BPPR para informar si aceptaba la oferta, por lo que el pleito de autos continuó.**

Como puede apreciarse, la parte apelante no proveyó la información peticionada e hizo caso omiso a los requerimientos del BPPR, lo que provocó que las cuatro solicitudes al Programa de Mitigación de Pérdidas fueran denegadas o descartadas. Nótese, además, que la única solicitud que nos consta que se presentó con posterioridad a la demanda **provocó la paralización del proceso judicial** en lo que se dilucidaba el trámite entre las partes. No habiéndose comunicado la parte apelante con el BPPR en torno a esta cuarta oferta de mitigación, la misma **se consideró rechazada**, por lo que no había impedimento alguno para que el Tribunal continuara con el proceso judicial y adjudicara la solicitud de sentencia sumaria.

También es importante subrayar que cuando el BPPR solicitó la continuación del trámite, la parte apelante no se opuso. Tampoco impugnó la corrección del proceso de mitigación de pérdidas que se

llevó a cabo. La parte apelante rechazó la alternativa de mitigación, por lo que no puede ahora alegar que el foro primario actuó sin autoridad y/o paralelamente con el proceso de mitigación. Esta discusión también atiende el primer y tercer error levantado por el señor Torres.

Nos resta discutir el segundo error planteado por el señor Torres. Alega que el foro sentenciador erró al no notificar la *Sentencia Parcial* dictada el 8 de enero de 2019 al resto de las partes codemandadas del caso, a saber, Mora Development y la señora Vega. Tiene razón el señor Torres. De entrada, hemos de reiterar que a la fecha en que se dictó la sentencia parcial (que desestimó la reconvención) Mora Development no era parte del pleito, por lo que no había que notificarle el referido dictamen. Ahora bien, tal no fue el caso con la señora Vega. La señora Vega continuaba siendo parte del pleito, aunque le fuera anotada la rebeldía. Como reseñamos, en los casos en que se dicte una sentencia en rebeldía también existe la obligación de que ésta le sea notificada a todas las partes involucradas.

Por lo tanto, juzgamos que la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia **debió expedir un aviso de notificación de sentencia parcial por edicto para su publicación** por la parte demandante a tenor con la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*.⁴ De manera que, **no habiendo sido debidamente notificada la sentencia parcial de referencia a la señora Vega, aún queda viva la reconvención**. Adviértase que los términos para recurrir de dicho pronunciamiento comenzarán a decursar a partir de la publicación del edicto. En vista de lo anterior, toda vez que el dictamen apelado **no dispone de la totalidad del pleito, pues**

⁴ Ello en atención a que la señora Vega fue emplazada mediante edicto porque no se le pudo localizar personalmente.

resta por adjudicarse la reconvención, denominamos el mismo *Sentencia Parcial*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada. En cuanto a la *Reconvención*, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

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