

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ORIENTAL BANK

Apelado

V.

NILSA MARIBEL
VIZCARRONDO ORTIZ

Apelante

KLAN202200703

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala de
Fajardo

Caso Núm.:
FA2022CV00094

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Marrero Guerrero, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2022.

Comparece la Sra. Nilsa Maribel Vizcarrondo Ortiz (señora Vizcarrondo Ortiz o la apelante) y solicita que revisemos Sentencia dictada el 12 de julio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró con lugar una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por Oriental Bank (Oriental). Se adelanta la revocación de la Sentencia apelada.

I

El 9 de febrero de 2022 Oriental presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca ante el alegado incumplimiento por parte de la apelante con los términos de un pagaré suscrito el 28 de diciembre de 2007. Conforme a las alegaciones de la demanda, el referido pagaré está garantizado con una hipoteca, la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

Así las cosas, el 24 de febrero de 2022 se emplazó personalmente a la señora Vizcarrondo Ortiz. El 3 de marzo de 2022 el TPI emitió la siguiente determinación:

Se toma conocimiento del emplazamiento a la parte demandada del 24 de febrero de 2022. La parte demandada deberá presentar sus alegaciones en el término provisto. Transcurrido el mismo se anotará la rebeldía.

Sin embargo, el 1 de abril de 2022 Oriental presentó una *Moción Urgente de Paralización Conforme a Regulación de “Consumer Protection Bureau”*. En dicha comparecencia, Oriental informó al TPI que la parte demandada había entregado toda la documentación requerida para que su caso fuese evaluado conforme a la reglamentación aplicable a fin de identificar posibles alternativas de pago. Ante dicha circunstancia, y conforme a las normas establecidas por la Oficina de Protección Financiera del Consumidor “CFPB”¹, Oriental solicitó al TPI que decretase la paralización de los procedimientos del caso ante su consideración, remedio que fue concedido por el foro primario mediante Sentencia de paralización dictada el 1 de abril de 2022.²

Conforme surge del expediente ante nuestra consideración, el 17 de junio de 2022 Oriental presentó *Moción en solicitud de continuación de los procedimientos*. En la misma, la institución bancaria informó al TPI que no se pudo concretar alguna alternativa de pago entre las partes y que no existía ya un proceso activo sobre alternativas de pago ante su Departamento de Mitigación de Pérdidas, por lo que solicitó que se ordenase la continuación de los procedimientos.³ Dicha solicitud fue declarada con lugar por el TPI el 21 de junio de 2022, siendo notificada dicha determinación el 29 de junio.

El 8 de julio de 2022 la parte apelante presentó *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y Que se Dicte Sentencia Conforme*

¹ *Consumer Financial Protection Bureau*.

² En esta Sentencia el TPI expresamente se reservó jurisdicción para decretar la reapertura del caso a solicitud de la parte demandante, en caso de que no se alcanzara un acuerdo en el proceso de evaluación de alternativas o mitigación de pérdida. Véase página 25 del Apéndice del Recurso.

³ *Id.*, a la página 26.

a la Regla 45.2 (b) de Procedimiento Civil.⁴ Aparte de las alegaciones sustantivas sobre los méritos de la demanda, en dicho escrito Oriental destacó en los primeros tres acápites de la comparecencia que: (1) la parte demandada había sido emplazada, (2) ha transcurrido un periodo en exceso del término concedido por ley para que dicha parte contestara la demanda o formulase alegación responsive y (3) a la fecha de presentarse la solicitud, la demandada no había hecho comparecencia alguna ante el Tribunal, por lo que solicitó que le fuera anotada la rebeldía conforme a lo dispuesto en la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Conforme a lo solicitado, el 12 de julio de 2022 el TPI emitió la Sentencia recurrida.

El 29 de julio de 2022 la demandada compareció mediante *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitando Inspección de los Originales de los dos Pagarés que Constan en el Expediente*. Ese mismo día también presentó un escrito intitulado *Reconsideración*. Este fue declarado No Ha Lugar por el foro primario el 1 de agosto de 2022.

Inconforme, recurre ante nos la apelante y formula el siguiente señalamiento de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al anotar la rebeldía a la parte apelante, sin antes cumplir con su deber jurisdiccional de citar a las partes a un acto de mediación compulsoria.

En su discusión sobre el error alegado, luego de exponer las causas por las que se puede anotar la rebeldía a una parte, así como las consecuencias que dicha determinación acarrearán, la apelante sostuvo que luego de ser emplazada, no se quedó cruzada de brazos sino que se comunicó con Oriental y fue diligente en la tramitación del proceso de mitigación de pérdidas ofrecido por dicha entidad. Destacó que, como persona que no es profesional del derecho, luego

⁴ *Id.*, a la página 28.

de contactar a la parte que la demandó siguió las instrucciones de Oriental para comenzar el proceso de búsqueda de alternativas de pago y que dentro dicho procedimiento no se le dirigió o advirtió sobre su deber de comparecer ante el TPI y sobre las consecuencias que conllevaría su incomparecencia ante dicho foro.

Añade la apelante que conforme a las disposiciones del Artículo 3 de 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, según enmendada, 32 LPRA secs. 2881-2996 (Ley 184-2012), el TPI tenía el deber de citar a las partes a un proceso de mediación y que este trámite es uno de naturaleza jurisdiccional, por lo que al no haberse actuado conforme a tal curso de acción el TPI anotó la rebeldía y dictó sentencia en contra de la apelante careciendo de jurisdicción para ello.

Trascurrido el término que le concediéramos a Oriental para exponer su alegato sin que dicha parte haya comparecido, resolvemos.

II

-A-

Mediante la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, *supra*, se estableció un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) de cualquier propiedad de vivienda principal en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La referida Ley ha sufrido varias enmiendas, a fin de aclarar la política pública y aspectos técnicos sobre su contenido. En cuanto al asunto que nos ocupa, la Ley 151-2020, enmendó el Artículo 3 de la Ley 184-2012 y el mismo leía, en lo pertinente, y a

la fecha de la presentación y adjudicación de la demanda que nos ocupa, de la siguiente manera:

Artículo 3

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.

Será deber del Tribunal, al presentarse a demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria 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, en la cual se le informará de formas verbal y por escrito al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta ("short sale"), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor.

[...]

[...]

[...]

[...]

Lo aquí dispuesto 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 principal 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.

[...]

[...]

[...]

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que de conformidad con el propósito de la Ley 184-2012, *supra*, la celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento no se podrá dictar

sentencia o celebrar la venta judicial. *Banco Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016).⁵ También, ha dispuesto que el requisito de buena fe en la mediación en los procesos de ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal debe ser definido en armonía con el requisito compulsorio y jurisdiccional, por lo que las partes (1) deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible; (2) deben llevar a la vista o acto de mediación toda la documentación necesaria para llevar a cabo la mediación y, (3) el representante del acreedor debe tener autoridad para llegar a un acuerdo. También, en dicho proceso los acreedores deben proveer a los deudores todas las alternativas disponibles en el mercado. *Scotiabank de Puerto Rico v. SLG Rosario-Castro*, 205 DPR 537 (2020).

-B-

La rebeldía es el mecanismo que nuestro ordenamiento procesal civil provee para que los tribunales y los foros administrativos puedan proseguir con el trámite de las causas que tiene ante sí cuando alguna de las partes no comparece. Regla 45 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 45. Tiene como consecuencia que se den por admitidas todas y cada una de las materias bien alegadas en la demanda. Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 45.1.

Rebeldía significa no alegar contra la reclamación dentro del término dispuesto. Es una norma procesal en beneficio de una buena

⁵ Esto era así siempre y cuando el deudor no se encontrase en rebeldía, o que por alguna razón o sanción, sus alegaciones hayan sido suprimidas por el Tribunal. Sin embargo, debemos consignar que la Ley 73-2022, aprobada el 24 de agosto de 2022, y por tanto con vigencia posterior al pronunciamiento de la Sentencia en el caso que nos ocupa, eliminó toda referencia a la anotación de la rebeldía en este tipo de trámites. Ello ante la situación, según consignada en la Exposición de Motivos de la citada Ley, de la existencia de casos en los que el tribunal ha ordenado a las partes iniciar el proceso de mediación, y al mismo no concluir dentro de los 30 días que la parte demandada tiene para formular alegación responsiva en el proceso judicial, se ha solicitado por el acreedor, y el tribunal así lo ha concedido, la anotación de la rebeldía al demandado. Este curso de acción, nos dice la referida Exposición de Motivos, trunca el espíritu de la Ley 184 y lesiona el derecho reconocido estatutariamente a los deudores demandados.

administración de la función adjudicativa para estimular la tramitación de los casos y no para conferir ventaja a una parte. De esta manera nuestro ordenamiento procesal civil provee para la continuación de los procedimientos cuando alguna de las partes no comparece o incumple con las leyes y reglamentos establecidos para alegar contra la reclamación presentada. Regla 45 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R.45.

El Tribunal Supremo ha expresado que el propósito de la anotación de rebeldía es disuadir a aquellos que recurran a la dilación de los procedimientos como una estrategia de litigación.

González Pagán et al. v. SLG Moret-Brunet, 202 DPR 1062 (2019). La anotación de rebeldía tiene como consecuencia que se den por admitidas todas y cada una de las materias bien alegadas en la demanda. Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R.45.1.

Las materias bien alegadas son aquellos hechos correctamente alegados que, bajo la anotación de rebeldía, se consideran admitidos. *Continental Ins. Co. V. Isleta Marina*, 106 DPR 809 (1978). Bajo este ordenamiento procesal civil, la anotación de rebeldía implica que el querellado o demandado, por su inacción, renunció a presentar prueba contra las alegaciones de la querrela y a levantar sus defensas afirmativas. *Rodríguez v. Tribunal Superior*, 102 DPR 290 (1974).

La Regla 45.2 (b) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R.45.2 (b), le permite a un tribunal dictar sentencia en rebeldía por la incomparecencia del demandado. Su propósito no es conferir ventaja a los demandantes o querellantes para obtener una sentencia sino estimular la tramitación adecuada de los casos. *Ghioglotti v. A.S.A.*, 149 DPR 902 (1999); *Román Cruz v. Díaz Rifas*, 113 DPR 500 (1982); *J.R.T. v. Missy Mfg. Corp.*, 99 DPR 805 (1971).

III

La Ley y la jurisprudencia aplicable al momento de los hechos no admite mucha interpretación. Era el deber del TPI, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que estuviera presidido por un mediador seleccionado por las partes. Esto no ocurrió en el caso que nos ocupa, sino que la parte demandada compareció voluntariamente ante Oriental y ambas partes se embarcaron en un proceso de búsqueda de alternativas o mitigación de pérdidas unilateralmente controlado por la propia acreedora. Al no fructificar las negociaciones entre las partes, Oriental solicitó del TPI la anotación de la rebeldía a la apelante a lo que accedió el Tribunal, dictando, en consecuencia, la Sentencia apelada. Sin embargo, y conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Banco Santander v. Correa García, supra*, la Ley 184-2012, impone como requisito jurisdiccional un señalamiento o citación para una vista de mediación, lo que como se ha establecido no ocurrió.

Cabe precisar que, al no contener cláusula de retroactividad, no aplicamos a este caso las disposiciones de la Ley 73-2022, *supra*, las cuales como indicáramos previamente, atienden situaciones análogas a las ocurridas en el presente asunto, con la diferencia de que la referida Ley parte de la premisa de que el Tribunal, en el descargo de su deber estatutario, efectivamente citó a las partes a una vista o a un acto ante un mediador y lo que provocó la no comparecencia formal y contestación de la demanda o formulación de alegaciones responsivas por parte de los deudores ante el foro judicial fue precisamente el haberse embarcado en el proceso de mediación ordenado por el tribunal.

En el caso ante nuestra consideración, no nos encontramos ante una demandada que conforme a lo indicado por el Tribunal

Supremo en *González Pagán et al v. SLG Moret-Brunet, supra*, recurrió a la dilación de los procedimientos como una estrategia de litigación. Por el contrario, conforme antes discutido, la demandada participó en un procedimiento de evaluación de alternativas totalmente controlado por Oriental, el que, por razones que desconocemos, no prosperó. Así las cosas, y conociendo lo anterior, la anotación de la rebeldía en el presente caso, sin haber citado a las partes a una vista o procedimiento formal de mediación conforme a lo requerido por ley- y la consiguiente emisión de la Sentencia recurrida-, constituyó una renuncia del deber del TPI a cumplir con un requisito jurisdiccional. De otra parte, la solicitud de la anotación de la rebeldía presentada por Oriental, con estos hechos particulares, representó un quebrantamiento del requisito de buena fe en la mediación en los procesos de ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal.

Conforme al Artículo 3 de la Ley 184-2012 vigente al momento de tramitarse el caso ante el TPI, como requisito jurisdiccional, **al diligenciarse el emplazamiento el TPI debió citar a las partes a una vista o acto de mediación.** Ausente este primer paso según requerido por Ley, y con los hechos particulares de este caso, argumentar que no procede la mediación compulsoria por estar la demandada en rebeldía, como hizo la apelada en su Moción en Oposición a Reconsideración presentada ante el TPI, constituye una falacia argumentativa de evidente carácter circular que no podemos avalar.

En consideración a lo anterior, procede dejar sin efecto la anotación de rebeldía efectuada a la parte demandada y que el TPI proceda a pautar la mediación compulsoria según dispuesta en la Ley 184-2022.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la Sentencia apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos conforme a lo previamente dispuesto.

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

El Juez Adames Soto está conforme y hace constar las siguientes expresiones:

En *Neptune Packing Corp. v. Wakenhut Corp.*, 120 DPR 283, 293 (1988), nuestro Tribunal Supremo manifestó que las Reglas 45.3 y 49.2 de Procedimiento Civil¹ están estrechamente relacionadas. Luego, en *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011), el alto foro reitera lo afirmado en *Neptune Packing Corp. v. Wakenhut Corp.*, supra, respecto a la relación entre la Regla 45.3 y 49.2 de Procedimiento Civil, advirtiendo que, en el contexto de una solicitud de relevo de sentencia en rebeldía, **nuestra visión jurisprudencial es vanguardista en lo que atañe al ideal de que los casos se ventilen en los méritos**. Esto, claro está, resulta cónsono con expresiones sobrevenidas de la misma alta curia, hace ya décadas, en *J.R.T. v. Missy Mfg. Corp.*, 99 DPR 805, 811 (1971), en el sentido de que el propósito de la anotación, y posterior sentencia dictada en rebeldía, no es el de conceder una ventaja a los demandantes para obtener una sentencia sin una vista en los méritos. Además, por lo drástico y oneroso que resulta sobre las partes demandadas una sentencia en rebeldía, **es que se ha establecido la norma de interpretación liberal, debiendo resolverse cualquier duda a favor del que solicita que se deje sin efecto la anotación de rebeldía, a fin de que el caso pueda verse en sus méritos**. *Íd.*

Entiéndase, en los casos ordinarios donde se ha anotado la rebeldía, y posteriormente se dicta la sentencia en esos términos, el Tribunal Supremo ha llamado nuestra atención a que incluyamos la óptica liberal que inclina la balanza en favor de que los casos se vean en los méritos, levantando la anotación de la rebeldía, u ordenando el relevo de la sentencia. Entonces, cuánto más habremos de aplicar tal visión jurisprudencial a casos donde se pretende la ejecución de una hipoteca de vivienda principal, cuando el Legislador ha dejado clara constancia, a través de la legislación aprobada y discutida en la Sentencia que

¹ A pesar de que las Reglas de Procedimiento Civil citadas en la Opinión fueron derogadas mediante la aprobación de las *Reglas de Procedimiento Civil de 2009*, el texto de las reglas citadas no sufrió variación para efectos de nuestra discusión. Reglas 45.3 y 49.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 45.3 y 49.2. Ver, además, *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011).

hoy suscribo, sobre las particulares garantías que acompañan al deudor en este proceso.

En definitiva, juzgo que **el foro primario debió acoger la moción de reconsideración presentada por la parte apelante como una solicitud de relevo de sentencia**, y, concedido dicho remedio, ordenar que se condujera el proceso de mediación, según discutido en la Sentencia a la cual hoy doy mi conformidad.

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