

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

REVERSE MORTGAGE
FUNDING, LLC
APELADA

V.

LA SUCESIÓN DE
VIOLETA ROSA
BETANCOURT T/C/C
VIOLETA VÉLEZ T/C/C
VIOLETA ROSA
compuesta por AWILDA
VÉLEZ ROSA y ENRIQUE
VÉLEZ ROSA; ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA;
CENTRO DE RECAUDACIÓN
DE INGRESOS
MUNICIPALES (CRIM)
APELANTE

KLAN202201020

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Fajardo

Civil Núm.:
FA2022CV00654

SOBRE:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2023.

Comparece la Sucesión de Violeta Rosa Betancourt, también conocida como Violeta Vélez y como Violeta Rosa, compuesta por Awilda Vélez Rosa y Enrique Vélez Rosa (en adelante y en conjunto parte apelante) mediante *Apelación*, impugnando una *Sentencia en rebeldía* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (en adelante TPI) el 10 de noviembre de 2022 y notificada el 14 de noviembre de 2022. En su determinación, el TPI condenó a la parte apelante a pagar a Reverse Mortgage Funding LLC (en adelante RMF o parte apelada) las cantidades de \$95,263.75 por concepto del principal adeudado con respecto al pagaré, intereses y otros cargos, así como \$16,200.00 por gastos y honorarios de abogados.

Número Identificador

SEN2023 _____

Por las razones que se exponen más adelante, se revoca la sentencia recurrida.

-I-

La controversia de este pleito surge en el contexto de un pagaré suscrito en 2017 por la Sra. Violeta Rosa Betancourt y una hipoteca otorgada para garantizar su pago. En esencia, después del fallecimiento de la Sra. Rosa Betancourt, el tenedor del pagaré, RMF, exigió el pago de la obligación establecida mediante el instrumento y la ejecución de la hipoteca, la cual fue establecida sobre un inmueble perteneciente a la fenecida.

El 10 de agosto de 2017, la Sra. Violeta Rosa Betancourt suscribió y emitió un pagaré hipotecario a favor de First Equity Mortgage Bankers, Inc., o a su orden, por la cantidad de \$162,000.00 de principal, más intereses a razón variable comenzando en 3.979% sobre el balance adeudado y la cantidad equivalente a \$16,200.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de que se instara una reclamación judicial.¹ Ese mismo día, para garantizar el cumplimiento de dicho pagaré, se constituyó una hipoteca voluntaria sobre un bien inmueble ubicado en el Municipio de Río Grande con número de finca 5683 mediante escritura otorgada ante la Notario Yomaira Arvelo López con número 333.²

El 1 de marzo de 2022, la Sra. Rosa Betancourt falleció.³

El 31 de mayo de 2022, el TPI dictó *Resolución* decretando únicos y universales herederos de la Sra.

¹ Apéndice del Escrito Apelativo, págs. 51-62.

² *Id.* en la pág. 59.

³ *Id.* en la pág. 5.

Rosa Betancourt a sus hijos Awilda Vélez Rosa y Enrique Vélez Rosa.⁴

El 11 de agosto de 2022, RMF instó una *Demanda* en contra de la parte apelante, exigiendo la ejecución de la referida hipoteca a tenor de los términos del pagaré suscrito por la Sra. Rosa Betancourt.⁵ En el recurso, se incluyó a los Estados Unidos de América, en cumplimiento de los títulos 26 y 28 del Código de Estados Unidos, y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales para notificarle sobre la acción en contra del inmueble hipotecado.

En la *Demanda*, RMF alegó que, como tenedora de buena fe del pagaré hipotecario objeto de ejecución, era la persona con derecho a exigir el cumplimiento de dicha obligación. En ese sentido, la parte apelada declaró la totalidad de la deuda vencida y colocó la suma del principal adeudado en \$72,369.07 y los intereses en \$14.271.50. Además, reclamó la aplicación de la cláusula penal de \$16,200.00.

En consecuencia, RMF solicitó que el TPI declarara Con Lugar la demanda, fijara las sumas adeudadas según las cifras alegadas, ordenara la ejecución y venta en pública subasta del bien inmueble garantizado hipotecariamente, y apercibiera a los miembros desconocidos de la Sucesión dentro de los 30 días a partir de la notificación de la *Demanda* a manifestar su aceptación o rechazo de su participación en el caudal hereditario de la causante, la Sra. Rosa Betancourt y que, de no hacerlo, se entendiera aceptado.

⁴ *Id.* en la pág. 8.

⁵ *Id.* en la pág. 9.

El 7 de julio de 2022, el Sr. Vélez Rosa fue emplazado como miembro de la Sucesión.⁶

El 15 de julio de 2022, el Sr. Vélez Rosa compareció ante el TPI por derecho propio mediante *Moción* e informó que estaba realizando gestiones para adquirir la propiedad hipotecada de manos de RMF.⁷ En ese momento, buscó aclarar que estaba en proceso de solicitar las Declaratorias de Herederos y Caudal Relicto, según le fue requerido por la compañía. Así, acompañó su escrito con una *Carta de Intención*, la cual era un formulario de RMF, completado por el Sr. Vélez Rosa, informando su pretensión de obtener dicho financiamiento. Asimismo, en la misiva, el apelante solicitaba tiempo adicional para conseguir los respectivos documentos. Por último, la moción también incluyó evidencia del proceso de tramitación de un préstamo hipotecario con el Programa de Préstamos Hipotecarios de la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado (AEELA).

El 18 de julio de 2022, el TPI emitió *Orden*, concediéndole 20 días a RMF para informar al Tribunal sobre su proceder con el caso a raíz de la *Moción* por derecho propio del Sr. Vélez Rosa.

El 19 de julio de 2022, la Sra. Awilda Vélez Rosa fue emplazada como miembro de la Sucesión.⁸

El 8 de agosto de 2022, RMF radicó una *Moción en cumplimiento de orden*, haciendo caso a la *Orden* del TPI del 18 de julio de 2022 y solicitó la continuación de los procesos.⁹ En el escrito, la parte apelada aseguró que le ofreció al Sr. Vélez Rosa información para lograr

⁶ *Id.* en la pág. 1.

⁷ *Id.* en la pág. 20.

⁸ *Id.* en la pág. 1.

⁹ *Id.* en la pág. 31.

un "short sale", pero RMF no recibió los documentos y, por lo tanto, no había un proceso activo de venta corta. Ahora bien, según RMF, el Sr. Vélez Rosa comunicó que residía en la propiedad objeto de ejecución y, por tanto, correspondía la mediación compulsoria. En consecuencia, RMF solicitó al TPI que refiriera el caso al Centro de Mediación de Conflictos (en adelante el Centro o CMC) para cumplir dicho proceso obligatorio.

El 10 de agosto de 2022, el TPI emitió *Orden de referido al Centro de Mediación de Conflictos en casos de ejecución de hipotecas*, delegándole a dicho Centro la mediación obligatoria de la reclamación.¹⁰

El 28 de octubre de 2022, el Centro de Mediación de Conflictos compareció ante el TPI mediante *Moción Informativa* para hacerle llegar al foro inferior los resultados del caso.¹¹ En el escrito, el Centro comunicó que se realizaron cuatro reuniones de mediación mediante videoconferencia. En la primera de estas, efectuada el 31 de agosto de 2022, compareció la parte apelante, pero la representante de RMF se excusó de la cita. En la segunda, realizada el 8 de septiembre de 2022, la apelante fue orientada sobre sus alternativas legales, mientras que esta informó su interés de comprar la propiedad y la realización de gestiones para obtener financiamiento para ello. En la tercera, la parte apelante indicó que, pese a realizar las referidas gestiones, no se había concretado el proceso para obtener el préstamo. Mientras tanto, en la última de estas, RMF manifestó que daba por terminada su participación en el proceso de mediación. En atención a

¹⁰ *Id.* en la pág. 33.

¹¹ *Id.* en la pág. 35.

esto, el CMC dio por terminada su intervención debido al desistimiento de RMF.

El 31 de octubre de 2022, el TPI tomó conocimiento de la *Moción Informativa* y ordenó a RMF a solicitar dentro de 20 días lo que según esta procedía.¹²

El 8 de noviembre de 2022, RMF radicó *Moción de Sentencia en Rebeldía*, mediante la cual solicitó al TPI que anotara la rebeldía de la parte apelante y, en consecuencia, dictara sentencia contra esta, ordenando así la ejecución de hipoteca solicitada.¹³ Asimismo, la parte apelada pidió al foro inferior que diera por admitidas las alegaciones de la *Demanda*. En el escrito, la apelada arguyó que la parte apelante dejó de presentar alegaciones o defenderse al no radicar alegación responsive a la *Demanda* dentro de los 30 días después de emplazamiento, concedidos por la Regla 10.1 de Procedimiento Civil.

Una vez transcurrieron los términos provistos por la Regla 10.1 de Procedimiento Civil sin que la parte demandada presentara alegación responsive, el TPI anotó su rebeldía conforme a la Regla 45.1 de Procedimiento Civil.

El 10 de noviembre de 2022, el TPI dictó *Sentencia en Rebeldía* al considerar que estaban presentes los requisitos de la Regla 45.2 de Procedimiento Civil.¹⁴ El foro inferior anotó la rebeldía de la parte apelante por entender transcurridos los términos provistos por la Regla 10.1 de Procedimiento Civil sin que la parte presentara alegación responsive. Como parte de la sentencia, se condenó a la parte apelante a pagar a RMF

¹² *Id.* en la pág. 37.

¹³ *Id.* en la pág. 38.

¹⁴ *Id.* en las págs. 1-3.

las cantidades de \$95,263.75 por concepto del principal adeudado e intereses, más \$16,200.00 por gastos y honorarios de abogados.

En su dictamen, el TPI realizó las siguientes determinaciones: (1) la hipoteca se constituyó por la suma de \$162,000.00 para garantizar el pago del principal adeudado y \$16,200.00 adicionales en costas de ser necesaria una reclamación judicial; (2) RMF es la persona con derecho a exigir el cumplimiento del pagaré; (3) la apelante incumplió al no residir en la propiedad hipotecada; y (4) la propiedad no es la residencia principal de al menos uno de los deudores sobrevivientes. Asimismo, el foro inferior también apercibió a la parte apelante sobre el proceder del Tribunal en caso de un impago por estos de las cantidades adeudadas dentro del término establecido por la Ley, lo cual implicaría la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada para aplicar el importe de esta al saldo de la deuda.

El 6 de diciembre de 2022, la parte apelante presentó *Moción sobre fianza de no residente al amparo de la Regla 69.5 y solicitud de paralización por falta de jurisdicción*, mediante la cual expuso que se había incumplido con el requisito jurisdiccional de la fianza de no residente, a la cual RMF debió estar sujeta por tratarse de una corporación extranjera.¹⁵ En consecuencia, la apelante solicitó que el TPI fijara la fianza en \$16,200.00 y ordenara la paralización inmediata de los procedimientos hasta que se cumpliera con su pago.

¹⁵ *Id.* en la pág. 65.

El 7 de diciembre de 2022, RMF acudió al TPI mediante una moción titulada *Solicitud en cuanto a fianza de no residente* y sostuvo que la fianza no era requerida porque el tribunal ya había emitido sentencia en el caso. Empero, solicitó que, de imponerse, la fianza fuera fijada en \$1,000, el mínimo dispuesto por la Regla 69.5 de Procedimiento Civil. Asimismo, resaltó que esta fue la primera vez en todo el pleito que la apelante presentó semejante alegación.

El 8 de diciembre de 2022, el TPI impuso una fianza de no residente de \$1,000 a la parte demandante.¹⁶

El 14 de diciembre de 2022, la parte apelante acudió ante este Tribunal mediante *Apelación* solicitando, en esencia, que devolvamos el caso al TPI para que se señale una reunión de mediación y, de esta forma, se concluya el proceso compulsorio. En su recurso, la apelante levantó el siguiente y único señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia en rebeldía sin permitir que la parte demandada-apelante completara su participación en la mediación compulsoria que ordena la Ley 184 del 2012 en casos de ejecución de hipoteca cuando la propiedad a ser ejecutada es la residencia principal de la parte demandada y por condición expresa de la propia Ley el tribunal está impedido de dictar sentencia si no se ha cumplido con la orientación compulsoria que ordena la Ley.

Para sostener esta contención, la parte argumentó que:

(1) la sentencia dictada le permitió a RMF retirarse unilateralmente del proceso de mediación aun cuando el Sr. Vélez Rosa comunicó que estaba precualificado para un préstamo hipotecario que le hubiese permitido pagar la obligación reclamada; (2) en la última reunión de mediación, la mediadora asignada al caso informó que no

¹⁶ *Id.* en la pág. 72.

podía continuar con este por su inminente jubilación y no refirió el caso a otra oficial, lo cual no quedó reflejado en la moción del CMC al TPI; (3) la mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional sin el cual no puede dictarse sentencia o celebrarse venta judicial; (4) el Sr. Vélez Rosa no se benefició del proceso de mediación ya que RMF se retiró sin completar la evaluación de la alternativa de pago de la obligación; y (5) cuando el acreedor incumple con el requisito de buena fe en la mediación y la sanción de la desestimación no está disponible, el Tribunal debe ordenar la celebración de una nueva mediación, según el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Por último, la parte apelante sostuvo que el TPI erró al dictar sentencia en rebeldía porque carecía de jurisdicción para hacerlo ante el incumplimiento con la *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal*.

El 13 de enero de 2023, RMF compareció ante este Tribunal mediante *Alegato de la parte apelada*, solicitando que se confirme la *Sentencia en rebeldía* impugnada por los apelantes. En esencia, la parte apelada arguyó que procedía dictar sentencia en rebeldía luego de que se cumpliera el requisito jurisdiccional de celebrar una vista de mediación en la cual se orientó sobre las alternativas de mitigación de pérdida. Esto, según adujo la RMF, es un hecho que surge de la *Moción Informativa* radicada por el CMC ante el TPI. Más aún, la parte apelada argumentó que cumplió con el proceso de buena fe, así como dio aviso sobre la falta de documentos y tiempo razonable para completarlos en diversas ocasiones. En ese sentido, alegó que se retiró de la

mediación en ejercicio de su derecho y en atención a la falta de documentos que no fueron entregados en un tiempo razonable a pesar de ser de fácil obtención.

-II-

A. La rebeldía en casos civiles

La Regla 45 de Procedimiento Civil regula la figura de la rebeldía.¹⁷ De acuerdo con la Regla 45.1, la anotación de la rebeldía procede cuando una parte contra la cual se solicita una sentencia para conceder un remedio afirmativo ha dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según disponen las reglas.¹⁸ En esencia, la razón de ser del mecanismo de la rebeldía es desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación.¹⁹ Esto, a su vez, persigue la máxima de nuestro ordenamiento jurídico de que "justicia tardía equivale a la denegación de la justicia misma".²⁰ En fin, la rebeldía viene siendo la posición procesal en que se coloca a la parte que dejó de ejercitar su derecho a defenderse o cumplir con su deber procesal.²¹

Por su parte, nuestro Tribunal Supremo ha resumido en tres los fundamentos por los cuales puede ser declarada la rebeldía contra una parte, a saber: (1) cuando la parte no comparecer al proceso después de ser debidamente emplazada; (2) cuando la parte demandada no contesta o alega en el término concedido por ley, luego de comparecer mediante moción previa en la cual no surja la intención de defenderse; y (3) cuando una parte ha incumplido alguna orden del tribunal o se niega a

¹⁷ Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 45.1.

¹⁹ *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587 (2011).

²⁰ *Id.* (citando a *In re Pagani Padró*, 181 DPR 517, 569 (2011)).

²¹ *Id.*

descubrir prueba después de requerírsele mediante los métodos de prueba.²²

Por otra parte, la Regla 45.1 también prescribe la consecuencia que tendrá la anotación de la rebeldía: que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas.²³ En palabras del Tribunal Supremo, la rebeldía tiene como consecuencia jurídica que se estimen aceptadas todas y cada una de las materias bien alegadas de la demanda.²⁴ En este contexto, por "materias bien alegadas" se entienden aquellos hechos correctamente alegados.²⁵ Empero, esto no priva al tribunal de evaluar si conforme a tales hechos existe válidamente una causa de acción que justifique la concesión del remedio solicitado.²⁶ En adición, si para dictar sentencia en rebeldía es necesario que el tribunal compruebe la veracidad de cualquier alegación, entonces se deberán celebrar las vistas que este estime necesarias y adecuadas.²⁷

Ahora bien, nuestro más alto foro ha sido enfático en dejar claro el carácter discrecional del mecanismo de la rebeldía y que este no se sostiene ante el ejercicio burdo o injusto.²⁸ En otras palabras, la anotación de rebeldía y dictamen de sentencia en rebeldía como sanción por el incumplimiento con una orden del tribunal debe siempre darse dentro del marco de lo que es justo.²⁹ La ausencia de dicha justicia equivale a un abuso de discreción.³⁰

²² *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587-588 (2011).

²³ 32 LPRA Ap. V, R. 45.1.

²⁴ *Continental Ins. Co. v. Isleta Marina*, 106 DPR 809, 815 (1978).

²⁵ *Id.*

²⁶ *Id.* en las págs. 815-816.

²⁷ *Alamo v. Supermercado Grande, Inc.*, 158 DPR 93, 101 (2002).

²⁸ *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, *supra* en la pág. 590.

²⁹ *Id.*

³⁰ *Id.*

B. La Ley Núm. 184 de 2012 y la mediación compulsoria

La *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, (en adelante Ley Núm. 184-2012 o *Ley de mediación compulsoria*) establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipoteca en las viviendas en Puerto Rico que constituyan la vivienda principal del deudor.³¹ En la Exposición de motivos de la Ley Núm. 184-2012, la Asamblea Legislativa expresó que la *Ley de mediación compulsoria* respondió a la crisis económica que afectó tanto a Puerto Rico como a los Estados Unidos y provocó que la ciudadanía viera afectado su derecho propietario a su residencia propia ante el desconocimiento de esta sobre los tecnicismos y los procesos complejos de las obligaciones legales que se incurren en el préstamo hipotecario.³² Para el cuerpo legislativo, los gobiernos estatales y federales debían colaborar y encontrar alternativas para disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo que los ciudadanos perdieran sus propiedades.³³ Para culminar la razón de ser de la Ley Núm. 184-2012, la Asamblea Legislativa consignó lo siguiente:

... [E]s imprescindible que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico cree una Ley con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

³¹ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPR sec. 2881-2886.

³² Exposición de motivos, *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 2012 LPR 184.

³³ *Id.*

Entiéndase propiedad principal de vivienda como aquella que se usa como hogar principal, no (second home), y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva.³⁴

De esta forma, queda claro que la política pública en Puerto Rico favorece que los deudores hipotecarios conserven aquella propiedad sujeta a ejecución que es su vivienda principal. Así, la referida ley tiene como propósito viabilizar un acuerdo o modificación que permita a este deudor establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de forma tal que el deudor no pierda su vivienda principal o, de perderla, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor.

En su Artículo 2, la Ley Núm. 184-2012 definió la mediación compulsoria como sigue:

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.³⁵

³⁴ *Id.*

³⁵ 32 LPRA sec. 2881 nota.

Entretanto, la Ley también precisó las definiciones de hipoteca e hipoteca inversa. En el caso de la hipoteca, se delimita el término como un préstamo garantizado mediante una propiedad inmueble residencial que constituya la vivienda principal del deudor.³⁶ En el caso de la hipoteca inversa o "reverse mortgage", se trata de aquel préstamo garantizado por el patrimonio neto acumulado de la propiedad inmueble que sirve de residencia principal del deudor hipotecario y que no requiere pagos sobre el principal o intereses hasta que este ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla los términos del contrato.³⁷

Entretanto, el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012 contiene las principales disposiciones de esta legislación, las cuales reproducimos según su pertinencia.³⁸ El referido Artículo dispone:

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.³⁹ Será deber del Tribunal, al presentarse la 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**

³⁶ 32 LPRA sec. 2881 nota.

³⁷ 32 LPRA sec. 2881 nota.

³⁸ Cabe destacar que la Ley Núm. 184-2012 fue enmendada el 24 de agosto de 2022 para, específicamente, modificar el Artículo 3 y eliminar cualquier referencia a la anotación de rebeldía y su efecto sobre el carácter mandatorio de la mediación. Empero, estas enmiendas no fueron proscritas como retroactivas y, por lo tanto, no se aplican a este caso al ser posteriores a la radicación de la *Demanda*. En fin, las disposiciones que se discuten y se aplican en esta *Sentencia* son aquellas vigentes al momento que RMF instó la reclamación.

³⁹ 32 LPRA sec. 2882.

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.

[...]

En dicha vista o acto de mediación, **el acreedor hipotecario entregará al deudor hipotecario, una lista de los documentos necesarios y pendientes, si alguno, para evaluar la(s) alternativa(s) que puedan ser aplicables al caso del deudor hipotecario, quien entregará los documentos solicitados en un tiempo razonable, cumpliendo con la reglamentación federal aplicable. Antes de la siguiente vista o acto de mediación correspondiente, deberá entregar los documentos solicitados en una primera vista, o en su defecto, evidencia de que está haciendo las gestiones para obtener los referidos documentos.** Si el deudor hipotecario incumple con su obligación de someter los documentos solicitados, dentro de un tiempo razonable y sin justa causa, se entenderá que ha desistido del proceso de mediación compulsoria, y en tal caso, el Tribunal continuará el proceso judicial iniciado por el acreedor hipotecario. **El incumplimiento de cualquiera de las partes a producir documentos para la primera sesión no será motivo para terminar la mediación.** El representante del acreedor o inversionista le informará al deudor para cuales de las alternativas cualifica y se le explicarán las razones para no estar disponibles las alternativas para las que no cualifique.

[...]

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.

[...]

De no presentarse el deudor al procedimiento de mediación en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada; de no entregar al acreedor los documentos solicitados en un tiempo razonable, según lo dispuesto en este Artículo, o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor

hipotecario como resultado del proceso de mediación, dicho acreedor actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o **de determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, conforme al informe del mediador, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.**

El mediador completará un informe al Tribunal, en el cual incluirá los incidentes procesales que puedan afectar el proceso. A pesar de que la mediación compulsoria es de carácter confidencial, a manera de excepción, el mediador podrá informar al Tribunal sobre los incidentes procesales, manteniéndose como confidencial todo aquello de carácter sustantivo que sea parte de la negociación como tal, en cumplimiento con el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos de la Rama Judicial de Puerto Rico. **Los incidentes procesales incluirán la falta de entrega de documentos requeridos bajo esta Ley; la ausencia de autoridad para la toma de decisiones; y la dilación injustificada o falta de cooperación de cualquiera de las partes para lograr un acuerdo.**⁴⁰

Por otra parte, el Artículo 4 de la referida Ley establece la obligación de informar del acreedor hipotecario y, en específico, dispone:

Como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal, toda persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa, vendrá obligado a proveerle al deudor información que contenga, sin que se entienda como una limitación, lo siguiente:

- a) información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria;
- b) la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal;
- c) la conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma;

⁴⁰ 32 LPRA sec. 2882. (énfasis nuestro).

- d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta;
- e) la advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad;
- f) el nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas; y
- g) aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.⁴¹

Por su parte, nuestro Tribunal Supremo ha tenido dos oportunidades para interpretar las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012 con respecto al carácter jurisdiccional tanto del señalamiento de una vista de mediación como del requisito de la buena fe por las partes en el proceso. En primer lugar, en *Bco. Santander v. Correa García*, el Tribunal Supremo concluyó que el requisito de señalar una vista de mediación en estos casos es de carácter jurisdiccional.⁴² En otras palabras, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de dicha vista, entonces no tendrá jurisdicción para dictar sentencia u ordenar la venta judicial del inmueble.⁴³ De esta forma, las sentencias que dicte el tribunal o las ventas judiciales que ordene sin señalar la vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto alguno.⁴⁴ En segundo lugar, en *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, el Tribunal Supremo determinó que, en armonía con el requisito compulsorio,

⁴¹ 32 LPRA sec. 2883.

⁴² *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 472 (2016).

⁴³ *Id.*

⁴⁴ *Id.*

la Ley Núm. 184-2012 impone un requisito de carácter jurisdiccional a las partes de actuar conforme a la buena fe.⁴⁵ Es decir, el incumplimiento durante la mediación con este requisito de comportarse según la buena fe implica un impedimento jurisdiccional que priva al tribunal de continuar los procedimientos.⁴⁶ En esta ocasión, nuestro más alto foro también evaluó en qué consistía la buena fe en este contexto y, específicamente, si un acreedor actúa de mala fe cuando se celebra la vista, pero no provee todas las alternativas disponibles en el mercado.⁴⁷ Sobre el primer particular, el Tribunal Supremo mencionó varios deberes de las partes para asegurar su cumplimiento con el requisito de buena fe, a saber: (1) las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible; (2) las partes debe llevar a la vista toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier otra documentación necesaria; (3) el representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo; y (4) los acreedores deben proveer a los deudores todas las alternativas disponibles en el mercado, tales como la modificación del préstamo, un análisis en virtud de los programas federales y otras alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor como venta corta, dación en pago y entrega voluntaria del título, entre otros.⁴⁸ Sobre proveer todas las alternativas en el mercado al deudor, el Tribunal Supremo coligió que aquel acreedor hipotecario que no las brinda no actúa conforme a la

⁴⁵ *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 557-559 (2020).

⁴⁶ *Id.*

⁴⁷ *Id.* en la pág. 541.

⁴⁸ *Id.* en las págs. 557-558.

buena fe.⁴⁹ Ahora bien, sobre los efectos prácticos del incumplimiento con este requisito jurisdiccional, la sanción que impone la Ley Núm. 184-2012 vigente en su Artículo 3 es la desestimación del pleito, además de aquellas que el tribunal entienda necesarias según la Regla 44.2 de Procedimiento Civil.⁵⁰

Por último, conforme a la Ley y como reconoce nuestro más alto foro, la extensión del procedimiento de mediación y su resultado dependerán de la conducta de las partes.⁵¹ Por ello, el tribunal podrá continuar el proceso judicial, después de señalarse la vista, cuando: (1) el acreedor acudió a la vista, pero el deudor no se presentó; (2) las partes acudieron a la vista, se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo; o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación.⁵²

-III-

En el caso ante nos, la parte apelante reclamó que el TPI erró al dictar sentencia en rebeldía sin permitir que esta completara su participación en la mediación y, por lo tanto, el foro recurrido estaba impedido de emitir el dictamen al no cumplirse los requisitos compulsorios de la Ley Núm. 184-2012. Para fundamentar esta posición, la apelante señaló que RMF no procedió de buena fe en la mediación y se retiró unilateralmente de esta sin completar la evaluación de la alternativa de pago de la obligación, pese a que el Sr. Vélez Rosa tramitaba la

⁴⁹ *Id.* en las págs. 558-559.

⁵⁰ 32 LPRA sec. 2882. Nótese que la ley vigente al momento de la radicación de la demanda en *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos* (Véase la pág. 558 de la Opinión) tan solo exigía el señalamiento de otra vista de mediación, mientras que al momento de instarse el presente caso la ley disponía que el Tribunal debe ordenar la desestimación sin perjuicio del pleito.

⁵¹ *Bco. Santander v. Correa García, supra* en la pág. 473.

⁵² *Id.*

obtención de un préstamo hipotecario. También, apuntó a una irregularidad en el manejo del caso por la persona mediadora asignada al caso. Por su parte, en contrario, la parte apelada sostuvo que la sentencia dictada procedía porque se cumplió con los requisitos jurisdiccionales de celebrar la vista de mediación y de orientar al deudor sobre las alternativas disponibles. Igualmente, la apelada aseguró que procedió de buena fe y que su retiro de la mediación respondió a que no fueron entregados ciertos documentos dentro de un tiempo razonable después de avisar la falta de estos.

A tenor de los hechos y fundamentos expuestos, resulta forzoso concluir, en primer lugar, que el TPI estaba impedido de dictar la sentencia recurrida por no cumplirse con el requisito compulsorio de la Ley Núm. 184-2012. En definitiva, el foro inferior quedó privado de realizar esta determinación gracias a que, en la mediación, RMF no se condujo conforme a la buena fe, lo cual es un requisito jurisdiccional exigido por esta legislación a los acreedores. En segundo lugar, esto, a su vez, provoca que la posterior anotación de rebeldía contra la parte apelante también haya sido errada. En tercer lugar, surge del expediente que la parte tuvo razón en cuanto a sus señalamientos sobre el proceso de mediación. Por estas razones, nos corresponde revocar la sentencia recurrida y ordenar la desestimación sin perjuicio de la reclamación, según obligan las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012. En adelante, explicamos estas conclusiones.

Así como la buena fe permea todo aspecto de una relación contractual, esta se encuentra esencialmente presente en la mediación compulsoria ordenada por la Ley

Núm. 184-2012. Como ha precisado el Tribunal Supremo, esta legislación le coloca carácter jurisdiccional al requisito de comportarse según la buena fe en la mediación y, de esa manera, su incumplimiento priva al TPI de continuar los procedimientos. Inclusive, este estatuto castiga esta infracción con la desestimación sin perjuicio del pleito cuando la ausencia de buena fe ocurre en el comportamiento del acreedor.

Por un lado, en el presente caso, el proceder de RMF no fue conforme a esa buena fe requerida a las partes por nuestro ordenamiento jurídico y al acreedor por la referida Ley. En el momento en que RMF se retiró de la mediación, el Sr. Vélez Rosa realizaba trámites para obtener un préstamo para el cual estaba precualificado que le permitiría conservar su residencia principal. Este es precisamente el tipo de escenario que la Ley Núm. 184-2012 ha buscado proteger desde sus inicios y con todas sus enmiendas. Más aún, no estamos ante una de las situaciones, como la no entrega de documentos, que permiten la continuación de los procesos por el TPI, según proscribire la referida Ley. Por el contrario, si bien el apelante estaba realizando gestiones durante la mediación para obtener un préstamo para evitar la ejecución, el cual aún no se concretizaba, ello respondió a justa causa y no se prolongó por un tiempo irrazonable. Es conocido que la tramitación de préstamos puede demorarse por razones ajenas al deudor, como en este caso. En atención a todo lo anterior, es necesario colegir que no se cumplió con el requisito de contemplar todas las alternativas legales disponibles en el mercado para que la parte apelante conservara su residencia principal.

Por el otro, según la parte apelante, el Centro de Mediación de Conflictos obvió en su *Moción Informativa* que, en la última reunión, la mediadora asignada al caso les informó a las partes que no podría continuar con la mediación por su jubilación y no refirió el caso a otra oficial. Cabe destacar que el informe preparado por la persona encargada de la mediación es esencial para entender cómo transcurrió el proceso. En adición, un vistazo a esta moción demuestra que se realizaron cuatro reuniones de mediación, a saber: el 31 de agosto de 2022, el 8 de septiembre de 2022, el 19 de octubre de 2022 y el 27 de octubre de 2022. En cuanto a la primera, el Centro indicó que comparecieron los apelantes, pero el representante de RMF se excusó de la cita. Respecto a la segunda, el CMC reseñó sin más que los apelantes fueron orientados sobre sus alternativas conforme a la Ley Núm. 184-2012 y que estos informaron sobre su interés en comprar la propiedad y sobre el comienzo de gestiones para obtener un préstamo para este fin. Sobre la tercera, apuntó que el apelante comunicó que realizaba las referidas gestiones, pero que no se había concretado el proceso. Acerca de la cuarta y última, expresó lo mismo sobre las gestiones del apelante y añadió que la parte apelada informó que daba por terminada su participación. Por este último suceso, el CMC dio por concluida su intervención. Todo lo anterior contrasta de manera impermisible con el requisito impuesto por la Ley Núm. 184-2012 a la persona mediadora de completar un informe al Tribunal, incluyendo todos los incidentes procesales que puedan afectar el proceso. Más aún cuando, en el contexto de este requisito, la Ley Núm. 184-2012 menciona algunos de estos incidentes procesales que

deberán ser incluidos, entre los cuales resaltan por su pertinencia al caso los siguientes: falta de entrega de documentos requeridos por la Ley, dilación injustificada y falta de cooperación por cualquiera de las partes para lograr un acuerdo. Sin embargo, la *Moción Informativa* es insuficiente ante los referidos requisitos de la Ley Núm. 184-2012, puesto que no permite evaluar todos los incidentes procesales que pudieron afectar la mediación ni las alegadas alternativas presentadas a la parte apelante. Esta información y su contexto es esencial para la evaluación del cumplimiento con el requisito jurisdiccional de la mediación compulsoria.

Visto de otro modo, estos dos aspectos planteados presentan varias incógnitas, a saber: (1) cómo puede cumplirse con el propósito de la Ley Núm. 184-2012 si se valida la actuación sin buena fe de un acreedor mientras el deudor gestiona alternativas para el pago de la obligación, lo cual puede demorarse por razones ajenas al deudor; (2) cómo se puede cumplir con dicho requisito jurisdiccional si el retiro unilateral del acreedor en medio de dichos trámites se suscita al mismo tiempo que la persona mediadora informa que no puede continuar el proceso, pero no lo consigna en el informe al tribunal; y (3) cómo se cumple con el requisito jurisdiccional si el informe al TPI por parte del Centro de Mediación de Conflictos es insuficiente para evaluar si se respetaron las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012.

Consecuente con lo anterior, resulta imperativo concluir que el TPI también erró al declarar la rebeldía de la parte apelante. De hecho, cabe destacar que la declaración de rebeldía en este caso es una de las contradicciones que provoca la Ley Núm. 184-2012 cuando

una parte no ha presentado todas las alegaciones responsivas porque ha comparecido, en primer lugar, para beneficiarse del requisito de mediación compulsoria de la referida Ley, la cual impide la continuación del proceso mientras este no se satisfaga. Sin embargo, la situación se presta para que, una vez terminada la mediación por falta de acuerdo, se declare la rebeldía de una parte que en la práctica no estaba requerida de contestar conforme a las Reglas por comparecer estrictamente para solicitar el cumplimiento de la Ley Núm. 184-2012.

Considerado todo lo anterior, cuando se encuentra que el acreedor no procedió de buena fe, el remedio establecido por la Ley Núm. 184-2012 es la desestimación sin perjuicio del pleito. Por lo tanto, ante el incumplimiento del requisito jurisdiccional de la mediación compulsoria por la ausencia de la buena fe requerida en el comportamiento del acreedor, resulta imperativo ordenar la desestimación de la reclamación de RMF contra la parte apelante.

-IV-

En atención a los fundamentos anteriormente expuestos, se revoca la *Sentencia en rebeldía* recurrida y se desestima el caso sin perjuicio.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Sánchez Ramos disiente con opinión escrita.

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

REVERSE MORTGAGE
FUNDING, LLC

Apelada

v.

LA SUCESIÓN DE
VIOLETA ROSA
BETANCOURT T/C/C
VIOLETA VÉLEZ T/C/C
VIOLETA ROSA
compuesta por AWILDA
VÉLEZ ROSA y ENRIQUE
VÉLEZ ROSA; ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA;
CENTRO DE
RECAUDACIÓN DE
INGRESOS MUNICIPALES
(CRIM)

Apelante

KLAN202201020

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Fajardo

Civil Núm.:
FA2022CV00654

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

OPINIÓN DISIDENTE DEL JUEZ SÁNCHEZ RAMOS

Hubiese confirmado la sentencia que, por la vía sumaria, emitió el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) en este caso de ejecución de hipoteca. El proceso de mediación contemplado por ley ocurrió aquí, pues hubo tres reuniones entre ambas partes ante el Centro de Mediación durante un espacio de casi dos meses, ello sin que los demandados hayan intentado exponer algún defecto en el referido trámite que pudiese de algún modo haber afectado la capacidad de las partes de llegar a algún acuerdo.

En efecto, un acuerdo no se concretó porque, a pesar de haber anunciado al TPI desde julio que realizaban “trámites” con AEELA para obtener el financiamiento necesario para comprar la propiedad objeto de la acción de referencia, los apelantes, más de tres meses luego, y por razones que ni siquiera han intentado exponer, ni ante

el TPI ni ante este Tribunal, todavía no habían obtenido el referido financiamiento.

Por su parte, no surge del récord que la demandante (la “Acreedora”) obrase de mala fe durante el proceso de mediación; de hecho, los apelantes no citan un solo ejemplo de algún acto u omisión de la Acreedora que pudiese apoyar semejante conclusión.

Al contrario, a principios de noviembre, cuando la Acreedora le solicita al TPI que dicte sentencia sumaria, ya habían transcurrido aproximadamente cuatro meses desde que el apelante le informara al TPI que realizaba gestiones para obtener financiamiento. No obstante, a dicha fecha, no solamente ello no había ocurrido, sino que el récord está totalmente huérfano de alguna explicación razonable sobre por qué el tiempo transcurrido debía considerarse como insuficiente, o sobre la naturaleza de las gestiones completadas y por completar, o sobre las razones que podrían haber tenido los apelantes para aún no haber culminado dicho trámite. Ni ante el TPI, ni ante este Tribunal, los apelantes se han expresado al respecto con algún grado de especificidad.

Puesto de otra forma, nada en el récord apoya la conclusión de que, en el momento en que se da por concluida la mediación, o al momento en que el TPI dicta sentencia, hubiese transcurrido una cantidad insuficiente de tiempo para que los apelantes pudiesen obtener financiamiento ni mucho menos que hubiese alguna justa causa para su dilación en el referido trámite.

Finalmente, **aun si procediera la revocación de la sentencia apelada** (lo cual no es correcto, según expuesto), lo que procedía era devolver el caso al TPI para que continuase el trámite del mismo. De hecho, esto es exactamente lo que solicitaron los apelantes: que se “devuelva el caso .. para que se señale la correspondiente reunión de [m]ediación **y se pueda concluir** el proceso de la mediación compulsoria...”. Apelación, parte VII (“Súplica”) (énfasis en original).

De ningún modo se justifica la desestimación de la demanda de referencia, decretada por este Tribunal, simplemente porque el proceso de mediación no hubiese, a juicio de la mayoría, transcurrido correctamente. Ello implicará el inicio de una nueva acción, con la innecesaria inversión de recursos adicionales por el TPI y por las partes.

Por todo lo anteriormente expuesto, respetuosamente disiento.

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2023.

HON. ROBERTO SÁNCHEZ RAMOS
JUEZ DE APELACIONES