

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL ESPECIAL

DORAL BANK

Apelante

V.

MARÍA IVETTE SÁNCHEZ
SANTIAGO; BASILIO
SÁNCHEZ SANTIAGO;
DAMARIS SÁNCHEZ
RIVERA Y KARLA EUNICE
SÁNCHEZ RIVERA

Apelados

KLAN201500921

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Caguas

Caso Núm.:
E CD2014-0486

Sobre:
COBRO DE
DINERO Y
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR
LA VÍA
ORDINARIA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de septiembre de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Doral Bank (en adelante, el apelante o Doral), mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 10 de marzo de 2015, notificada el 19 de marzo de 2015. Mediante la referida *Sentencia* el foro primario desestimó la *Demanda*.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al foro apelado para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

I

Según surge del expediente ante nos, el 22 de abril de 2014, la parte demandante apelante, Doral Bank, presentó una *Demanda* en Cobro de Dinero en contra de: María Ivette Sánchez Santiago,

Basilio Sánchez Santiago, Damaris Sánchez Rivera y Karla Eunice Sánchez Rivera, como miembros de las sucesiones de Basilio Sánchez Medina y Carmen Luz Rivera Velázquez.

Los codemandados Karla Eunice Sánchez Rivera y Basilio Sánchez Santiago fueron emplazados personalmente el 5 de mayo de 2014 y el 7 de mayo de 2014, respectivamente. Mientras que las codemandadas, Damaris Sánchez Rivera y María Ivette Sánchez Santiago, fueron emplazadas mediante emplazamiento por edicto el 20 de junio de 2014.

Por su parte, la codemandada apelada, Karla Eunice Sánchez Rivera, presentó *Contestación a Demanda* el 20 de junio de 2014.

Luego, el 16 de diciembre de 2014, Doral presentó escrito titulado: *Moción en Solicitud de Anotación de Rebeldía por Falta de Comparecencia y en Solicitud de Sentencia en Rebeldía; Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Atendido el referido escrito, el 29 de diciembre de 2014, notificada el 16 de enero de 2015, el foro de instancia emitió la *Orden* que transcribimos a continuación:

Enterado. Se anota la rebeldía a codemandados excepto a codemandada Karla Eunice Sánchez quien contestó la demanda. Tenga dicha parte 30 días para replicar a sentencia sumaria.

El 17 de febrero de 2015, la señora Karla Eunice Sánchez Rivera, presentó *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación por Nulidad de Pagaré e Hipoteca*. En dicha moción alegó, en síntesis, que procedía la cancelación del préstamo hipotecario y/o nulidad del mismo, ello, debido a que Doral había incumplido con la Ley Federal Truth in Lending Act (TILA). La señora Sánchez Rivera adujo además, que el “Notice of Right to Cancel” estuvo incorrectamente cumplimentado.

Luego de estudiada la prueba documental y los argumentos de las partes, el foro primario dictó *Sentencia* el 10 de marzo de

2015, notificada el 19 de marzo de 2015. Mediante la referida *Sentencia* el foro primario desestimó la *Demanda* presentada por Doral. Dicho foro entendió que existían controversias de hechos sustanciales que impedían que se dictase sentencia sumaria a favor de la parte demandante apelante.

No obstante lo antes indicado, el foro primario determinó como un hecho probado que la transacción hipotecaria fue consumada mediante la firma del pagaré hipotecario el 1ro de agosto de 1998, por lo que, la fecha límite para rescindir la transacción lo era el 5 de agosto de 1998 y no el 4 de agosto de 1998 como indicaba el "Notice of Right to Cancel".

El foro apelado, haciendo alusión a la Regulación Z, concluyó, entre otras cosas, lo siguiente:

Así entonces la sección antes indicada dispone que el derecho a rescindir expira, entre otras razones, a los tres años de haberse consumado la transacción si es que las divulgaciones requeridas por ley o la notificación del derecho de rescisión (Notice of Right to Cancel) no fueron entregadas al consumidor. **Tal término prescriptivo no opera en el caso de autos puesto que las divulgaciones en ley y la notificación del derecho de rescisión fueron entregadas.**

. . . En este caso, la transacción quedó consumada el día 1 de agosto de 1998 con la firma del pagaré de \$81,000.00. Así entonces, el Notice of Right to Cancel fue incorrectamente cumplimentado, por el acreedor hipotecario, pues primero no contenía la fecha correcta de la transacción o consumación del préstamo y por ende tampoco notificó la fecha correcta de cuando expiraba el derecho a rescindir.

[. . .]

Los efectos de la rescisión, según definida por la [R]egulación "Z" es que cuando un consumidor rescinde una transacción, la garantía que da pie al derecho de rescisión se convierte en nula sin que el consumidor sea responsable de ninguna cantidad incluyendo cualquier cargo por financiamiento, 12 CFR 1026.23 (b) (2) (d).

. . . El error en la fecha del término para rescindir la transacción, no solo violenta la disposición federal si no que incide directamente en el consentimiento requerido para la validez de los contratos según

dispone la ley y la doctrina general de los contratos. Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico. [. . .]

SENTENCIA

Vista la Moción en Solicitud de Anotación de Rebeldía por falta de comparecencia y en solicitud de Sentencia en Rebeldía; Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria, radicada por la demandante, Doral Bank, se declara no ha lugar la misma; vista la solicitud de desestimación por nulidad de pagaré e hipoteca, presentada por la codemandada, Karla Eunice Sánchez Rivera, y por los fundamentos antes expuestos se declara ha lugar a la misma, por lo que se declara no ha lugar la demanda por nulidad del pagaré y la hipoteca.

No conforme con dicha determinación, el 6 de abril de 2015, la parte demandante apelante presentó *Moción de Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución* el 11 de mayo de 2015, notificada el 18 de mayo de 2015. En dicha moción, Doral sostuvo, en síntesis, que las disposiciones del Truth in Lending Act (TILA) no conferían el remedio concedido por el foro de instancia.

Nuevamente, inconforme con dicha determinación, el demandante apelante acude ante nos y le imputa la comisión del siguiente error al foro apelado:

- Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la solicitud de Doral Bank de Reconsideración Sobre Resolución en la cual desestimó la presente causa de acción por entender que la hipoteca es nula y le aplican las disposiciones del “Truth in Lending” o Regulation Z.

Con el beneficio de la posición de ambas partes, procedemos a resolver el presente recurso.

II

El Congreso de Estados Unidos, ante el rápido incremento en el uso del crédito por parte del consumidor y tras varios años de estudio y debate sobre la utilidad y la necesidad de imponer la obligación -a aquellos que regularmente extienden crédito- de revelar de manera uniforme al consumidor el costo real de la

transacción que están llevando a cabo para que puedan comparar entre distintas alternativas de crédito, aprobó en 1968 la ley federal conocida como *Truth in Lending Act*, 15 U.S.C. sec.1601 *et seq.* *Asoc. de Empleados del E.L.A. v. Vázquez*, 130 DPR 407 (1992).

Asimismo, el Congreso de Estados Unidos delegó en la Junta de Reserva Federal, 15 U.S.C. sec. 1604 (a), la facultad de implantar la ley federal conocida como *Truth in Lending Act* mediante la promulgación de los reglamentos necesarios para hacer efectiva la misma. De esta forma se promulgó el Reglamento Z, 12 C.F.R. sec. 226.1 *et seq.* (1985), el cual entró en vigor a partir del 1ro de julio de 1969. *Asoc. de Empleados del E.L.A. v. Vázquez*, *supra*, pág. 408.

De acuerdo a las disposiciones del *Truth in Lending Act* y del Reglamento Z, un deudor (consumidor de transacciones de crédito) que haya obtenido crédito garantizado con su residencia principal, bajo ciertas circunstancias, puede rescindir su obligación. Generalmente, un deudor tiene tres (3) días para rescindir su obligación, a partir del cierre de la transacción o de la entrega del aviso del derecho de rescindir.

Sobre este particular, el *Truth in Lending Act*, 15 USC sec. 1635, dispone lo siguiente:

§ 1635. Right of rescission as to certain transactions

(a) Disclosure of obligor's right to rescind

Except as otherwise provided in this section, in the case of any consumer credit transaction (including opening or increasing the credit limit for an open end credit plan) in which a security interest, including any such interest arising by operation of law, is or will be retained or acquired in any property which is used as the principal dwelling of the person to whom credit is extended, **the obligor shall have the right to rescind the transaction until midnight of the third business day following the consummation of the transaction or the delivery of the information and**

rescission forms required under this section together with a statement containing the material disclosures required under this subchapter, whichever is later, by notifying the creditor, in accordance with regulations of the Bureau, of his intention to do so. The creditor shall clearly and conspicuously disclose, in accordance with regulations of the Bureau, to any obligor in a transaction subject to this section the rights of the obligor under this section. The creditor shall also provide, in accordance with regulations of the Bureau, appropriate forms for the obligor to exercise his right to rescind any transaction subject to this section.

(b) Return of money or property following rescission

When an obligor exercises his right to rescind under subsection (a) of this section, he is not liable for any finance or other charge, and any security interest given by the obligor, including any such interest arising by operation of law, becomes void upon such a rescission. Within 20 days after receipt of a notice of rescission, the creditor shall return to the obligor any money or property given as earnest money, downpayment, or otherwise, and shall take any action necessary or appropriate to reflect the termination of any security interest created under the transaction. If the creditor has delivered any property to the obligor, the obligor may retain possession of it. Upon the performance of the creditor's obligations under this section, the obligor shall tender the property to the creditor, except that if return of the property in kind would be impracticable or inequitable, the obligor shall tender its reasonable value. Tender shall be made at the location of the property or at the residence of the obligor, at the option of the obligor. If the creditor does not take possession of the property within 20 days after tender by the obligor, ownership of the property vests in the obligor without obligation on his part to pay for it. The procedures prescribed by this subsection shall apply except when otherwise ordered by a court.

[. . .]

(f) Time limit for exercise of right

An obligor's right of rescission shall expire three years after the date of consummation of the transaction or upon the sale of the property, whichever occurs first, notwithstanding the fact that the information and forms required under this section or any other disclosures required under this part have not been delivered to the obligor, except that if (1) any agency empowered to enforce the provisions of this subchapter institutes a proceeding to enforce the provisions of this section within three years after the date of consummation of the transaction, (2) such agency finds a violation of this section, and (3) the obligor's right to rescind is based in whole or in part on any matter involved in such

proceeding, then the obligor's right of rescission shall expire three years after the date of consummation of the transaction or upon the earlier sale of the property, or upon the expiration of one year following the conclusion of the proceeding, or any judicial review or period for judicial review thereof, whichever is later. (Énfasis nuestro).

Cónsono con la disposición anterior, el Reglamento Z, 12 CFR sec. 226.23, dispone en lo aquí pertinente, lo siguiente:

§ 226.23 Right of rescission.

(a) Consumer's right to rescind.

(1) In a credit transaction in which a security interest is or will be retained or acquired in a consumer's principal dwelling, each consumer whose ownership interest is or will be subject to the security interest shall have the right to rescind the transaction, except for transactions described in paragraph (f) of this section.

(2) To exercise the right to rescind, the consumer shall notify the creditor of the rescission by mail, telegram or other means of written communication. Notice is considered given when mailed, when filed for telegraphic transmission or, if sent by other means, when delivered to the creditor's designated place of business.

(3) The consumer may exercise the right to rescind until midnight of the third business day following consummation, delivery of the notice required by paragraph (b) of this section, or delivery of all material disclosures,¹ whichever occurs last. If the required notice or material disclosures are not delivered, the right to rescind shall expire 3 years after consummation, upon transfer of all of the consumer's interest in the property, or upon sale of the property, whichever occurs first. In the case of certain administrative proceedings, the rescission period shall be extended in accordance with section 125(f) of the Act. (Énfasis nuestro).

[. . .]

(b) (1) Notice of right to rescind. In a transaction subject to rescission, a creditor shall deliver two copies of the notice of the right to rescind to each consumer entitled to rescind (one copy to each if the notice is delivered in electronic form in accordance with the consumer consent and other applicable provisions of

¹ The term 'material disclosures' means the required disclosures of the annual percentage rate, the finance charge, the amount financed, the total of payments, the payment schedule, and the disclosures and limitations referred to in §§ 226.32(c) and (d) and 226.35(b)(2).

the E-Sign Act). **The notice shall be on a separate document that identifies the transaction and shall clearly and conspicuously** disclose the following:

(i) The retention or acquisition of a security interest in the consumer's principal dwelling.

(ii) The consumer's right to rescind the transaction.

(iii) How to exercise the right to rescind, with a form for that purpose, designating the address of the creditor's place of business.

(iv) The effects of rescission, as described in paragraph (d) of this section.

(v) The date the rescission period expires.
(Énfasis nuestro).
[. . .]

Recientemente, en el caso *Jesinoski v. Countrywide Home Loans, Inc.*, 574 US __, 2015, resuelto el 13 de enero de 2015, el Tribunal Supremo de Estados Unidos tuvo la oportunidad de expresarse en torno a los remedios disponibles en caso de incumplimiento con la divulgación requerida. La Alta Curia expresó lo siguiente:

Congress passed the Truth in Lending Act, 82 Stat. 146, as amended, to help consumers “avoid the uninformed use of credit, and to protect the consumer against inaccurate and unfair credit billing.” 15 U. S. C. §1601(a). To this end, the Act grants borrowers the right to rescind a loan “until midnight of the third business day following the consummation of the transaction or the delivery of the [disclosures required by the Act], whichever is later, by notifying the creditor, in accordance with regulations of the [Federal Reserve] Board, of his intention to do so.” §1635(a) (2006 ed.). **This regime grants borrowers an unconditional right to rescind for three days, after which they may rescind only if the lender failed to satisfy the Act's disclosure requirements. But this conditional right to rescind does not last forever. Even if a lender never makes the required disclosures, the “right of rescission shall expire three years after the date of consummation of the transaction or upon the sale of the property, whichever comes first.”** §1635(f). The Eighth Circuit's affirmance in the present case rested upon its holding in *Keiran v. Home Capital, Inc.*, 720 F. 3d 721, 727–728 (2013) that, unless a borrower has filed a suit for rescission within three years of the transaction's consummation, §1635(f) extinguishes the right to rescind and bars relief. (Énfasis nuestro).

En resumen, las disposiciones antes citadas, así como la jurisprudencia federal, proveen para que el consumidor pueda exigir su derecho a rescindir el contrato, ello antes de la medianoche del tercer día laborable siguiente a la consumación de la transacción o del envío de la divulgación requerida por el estatuto. Ahora bien, si el acreedor no le proporciona al consumidor la divulgación material (“material disclosures”) acerca de su derecho de rescindir el contrato, el consumidor tendrá hasta tres (3) años a partir de la fecha en que se otorgó el préstamo para cancelarlo.

Cabe resaltar, que de las anteriores disposiciones también se desprende que la **divulgación material deber ser una clara y conspicua**. Por otro lado, aunque no existe ninguna disposición expresa en el Truth in Lending Act que establezca como una violación a dicho estatuto las declaraciones engañosas (“misleading statements”), las cortes federales han interpretado que el TILA prohíbe **dichas declaraciones engañosas, al sostener que una divulgación engañosa es tanto una violación al TILA como una falta de divulgación en absoluto**. Así resolvió el Primer Circuito de Boston de la Corte de Apelaciones de Estados Unidos al disponer lo siguiente:

“. . . there is no similar provision in TILA that explicitly recognizes a violation for misleading statements. **However, even without an explicit statutory provision, courts have interpreted TILA to prohibit misleading statements, holding that “a misleading disclosure is as much a violation of TILA as a failure to disclose at all.”** Smith v. Chapman, 614 F.2d 968, 977 (5th Cir.1980) (finding a violation of TILA in part because the failure to list the sales tax figure in the space allotted for that figure on the contract form was misleading). See also Roberts v. Fleet Bank, 342 F.3d 260, 269 (3d Cir.2003) (holding that, where an annual percentage rate was adjustable at any time but was advertised as a “fixed rate” that “won’t go up in a few short months,” a question of fact existed as to whether the statements were misleading in violation of TILA); Rossman v. Fleet Bank Nat’l Ass’n, 280 F.3d 384, 394 (3d Cir.2002) (holding that

the statement “no annual fee” is misleading in violation of TILA if the contract terms allow for imposition of an annual fee within one year); *Smith v. No. 2 Galesburg Crown Fin. Corp.*, 615 F.2d 407, 420 (7th Cir.1980) (finding a violation of TILA where a provision disclosing a creditor's security interest in after-acquired property was so poorly drafted that it was misleading)”. (Énfasis nuestro).

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

En el caso de autos, el foro apelado entendió que la notificación sobre el derecho a rescindir (“Notice of Right to Cancel”) no estaba correctamente cumplimentada como requiere la reglamentación federal. El foro primario concluyó que el término prescriptivo de tres (3) años dispuesto por el Reglamento Z no era de aplicación a la presente controversia, puesto que las divulgaciones en ley y la notificación del derecho de rescisión fueron entregadas. Erró el foro de instancia al así concluir. Veamos.

Luego de un sosegado examen del expediente ante nuestra consideración, nos percatamos de que en efecto, existe una discrepancia entre la fecha en que los apelados firmaron los documentos (31 de julio de 1998) y la fecha en que se autorizaron los mismos (1 de agosto de 1998). Surge además, que tampoco se notificó la fecha correcta de cuando expiraba el derecho a rescindir el contrato. La incuestionable discrepancia entre las fechas y el error en la notificación, hacen que la información que debía ser divulgada no sea clara, tal y como requiere el TILA y el Reglamento Z.

Como expresamos, las cortes federales han interpretado que una divulgación engañosa (“misleading”) es considerada tanto una violación al TILA, como una falta de divulgación en absoluto. Así pues, en una situación como la que enfrentamos, en la cual a la parte apelada **no se le divulga su derecho a rescindir el**

contrato, según la normativa antes esbozada, el término para ello se extiende a tres (3) años, contados a partir de la fecha en que se consumó el contrato de préstamo.

Cabe destacar que el derecho a rescindir la transacción no dura para siempre. Aun cuando el acreedor nunca haga las divulgaciones requeridas, el derecho a la rescisión expirará a los tres (3) años después de la fecha en que se consumó la transacción o de la venta de la propiedad, lo que ocurra primero. *Jesinoski v. Countrywide Home Loans, Inc.*, supra.

Por tanto, nos resulta forzoso concluir que en el caso ante nos el derecho de la demandada apelada a rescindir el contrato de préstamo venció a los tres (3) años con posterioridad a la fecha en que se consumó la transacción. Es decir, si el contrato se otorgó el 1ro de agosto de 1998, la codemandada apelada disponía hasta el 1ro de agosto de 2001 para rescindir el mismo.

No obstante lo anterior, la demandada apelada notificó su deseo de rescindir la transacción el 13 de febrero de 2015. Esto es, fuera del término dispuesto por la reglamentación antes reseñada. En vista de lo anterior, erró el foro apelado al declarar la nulidad del pagaré e hipoteca y desestimar la demanda.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al foro apelado para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones