

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VIII

US Bank Trust,
National Association as
Trustee for WG1
Mortgage Trust VII,
Series 2003-1

Apelante

v.

Eliezin Rodríguez
Collazo

Apelado

KLAN201501220

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Núm.
J CD2012-0049

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

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de septiembre de 2015.

I.

El 23 de enero de 2012 el Firstbank de Puerto Rico (Firstbank), demandó al señor Eliezin Rodríguez Collazo en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El señor Rodríguez Collazo contestó la *Demanda* tras ser emplazado el 25 de enero de 2012. Después de varios trámites, Firstbank presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* y el señor Rodríguez Collazo presentó la correspondiente oposición.

Así la cosas, el 31 de octubre de 2013, el Tribunal de Primera Instancia refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos (el Centro). El Centro notificó al Tribunal de Primera Instancia que aunque ambas partes asistieron a la sesión obligatoria de mediación el 4 de diciembre de 2013, Firstbank no brindó al señor Rodríguez Collazo la orientación requerida por la *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los*

*procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal.*¹

Inclusive, la *Minuta* de la vista sobre el estado de los procedimientos que celebró el Tribunal, muestra que las partes no cumplieron con el requisito de mediación compulsoria. Previo a eso, el 10 de enero de 2014, el señor Rodríguez Collazo presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*. El Tribunal dejó en suspenso la *moción* hasta quedar enterado del resultado del proceso de mediación.

El 11 de febrero de 2014, Firstbank fue sustituido en este caso como parte demandante por US Bank Trust Association as Trustee for WGI Mortgage Trust Series 2003-1 (US Bank Trust). Superados varios procesos en el caso, el 17 de septiembre de 2014 el Foro primario volvió a referir a las partes, esta vez a US Bank Trust y al señor Collazo Rodríguez, al Centro. La sesión de mediación a la que ambas partes comparecieron se celebró el 16 de diciembre de 2014. Sin embargo, US Bank Trust dio por terminada su participación, y sus representantes se marcharon del lugar sin llegar a un acuerdo con el señor Collazo Rodríguez.

El 13 de enero de 2015 el Tribunal ordenó la continuación de los procedimientos. El Foro primario también ordenó a US Bank Trust a que presentará oposición a la *Moción de Sentencia Sumaria* del señor Rodríguez Collazo. US Bank Trust presentó su escrito en oposición el 6 de febrero de 2015.

Pendiente la adjudicación de las *mociones de sentencia sumaria*, y el cumplimiento de la segunda *orden* del Tribunal, el 20 de enero de 2015 el señor Rodríguez Collazo solicitó una vista evidenciara. Alegó, como fundamento para su pedido, que US Bank Trust, durante el proceso de “loss mitigation” y durante el proceso de mediación, no hizo “acto afirmativo alguno para que se logre

¹ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.* (Ley 184-2012).

algún acuerdo que beneficie a todas las partes concernidas, consideramos que los actos de mala fe por parte de [US Bank Trust] deben ser minuciosamente analizados”. Lo anterior, supuestamente al someterlo a un “tortuoso proceso de solicitud de documentación y caprichosamente” concluir que él no califica “para cualquier tipo de modificación en sus pagos mensuales en concepto de pagaré hipotecario”, y que al ofrecerle una sola alternativa “violó” la Ley 184-2012. Al final de su escrito solicitó nuevamente una vista evidenciaria “a los fines de establecer las razones por las que [US Bank Trust] incumplió con lo establecido en la Ley 184-2012, *supra*, al no informar a la parte demandada sobre todas a las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de hipoteca o venta judicial de su hogar”.

Atendido el pedido, el Foro primario emitió una *Resolución* el 22 de enero de 2015, en la que consignó: “Se señala vista para el 2 de marzo de 2015 a las 2:00 de la tarde. Deberá [la] parte demandante comparecer junto a la(s) personas que han trabajado el caso del demandado en el banco”. Finalmente, la vista fue celebrada el 6 de abril de 2015. Transcribimos la *Minuta* completa:

A la Discusión de Mociones, comparece la parte demandante representada por la Lcda. Cándida R. Rentas Anciani. La parte demandada comparece representada por el Lcdo. José A. Velázquez Grau.

Le expresa el Tribunal a los abogados de las partes que examinado el expediente, en el presente caso no se ha celebrado la conferencia inicial. Está pendiente de resolverse una moción de sentencia sumaria y su oposición.

La parte demandante indica que la moción de sentencia sumaria fue presentada el 13 de junio de 2013.

Manifiesta la parte demandada que hay una orden del 22 de agosto a los fines de mostrar causa por la cual no se deba desestimar la demanda, dado que la parte demandante no ha cumplido con la Ley Federal. Indica que a su mejor entender en el día de hoy como hay una moción de sentencia sumaria presentada por la parte demandada y argumenta.

La parte demandante argumenta su oposición a la moción de sentencia sumaria, y hace referencia a los casos *Banco Santander v. Correa García*, KLAN201400124 y el caso KLCE201400871 de *Doral Bank v. Mercedes González Félix*.

El Tribunal dispone la continuación de la vista evidenciaria, y el Lcdo. Velázquez Grau presentaba presenta prueba testifical consistente en el testimonio bajo juramento del Sr. Eliezin Rodríguez Collazo, siendo contra interrogado por la Lcda. Rentas Anciani y examinado por el Tribunal.

La Lcda. Rentas Anciani presenta prueba testifical consistente en el testimonio bajo juramento de la Lcda. Marjalisa Colón Villanueva, y solicita se acepte la evidencia los siguientes documentos, los cuales fueron admitidos por el Tribunal y marcado como:

Exhibit I Estipulación Partes: Carta fechada 31 de marzo de 2014.

Exhibit II Estipulación de las Partes: Carta fechada 19 de mayo de 2014.

Exhibit III Estipulación Partes: Correo electrónico cursado por el Lcdo. Velázquez Grau de fecha de 10 de junio de 2014.

La Lcda. Marjalisa Colón Villanueva fue contra interrogada por el Lcdo. Velázquez Grau y examinada por el Tribunal.

Las partes someten el asunto a la consideración del Tribunal.

Sometido, el Tribunal resolverá por escrito.

Los abogados quedaron notificados en corte abierta. (Énfasis nuestro.)

El Tribunal consideró el asunto y emitió una *Sentencia* en la que concluyó que, conforme al Real Estate Settlement Act (RESPA) y el Regulation X del Consumer Financial Protection Bureau (Reglamento X), US Bank Trust estaba impedido de solicitar la ejecución de la hipoteca, o sea, la venta en pública subasta del hogar del señor Rodríguez Collazo. En vista de lo anterior declaró “No Ha Lugar” la *Demanda*. El Tribunal de Primera Instancia fundamentó su decisión en que es “mandatoria” la aplicación, en este caso, del Real Estate Settlement Act y la Reglamentación X. Explicó:

En primer lugar, el departamento de “Loss Mitigation” de la institución demandante no ha notificado debidamente al demandado a los fines de que se le

denegaron los alivios hipotecarios y que conforme con lo establecido en la sección 1024.41 (h) de la RESPA le cobija el derecho de apelar la denegación de la modificación del pago hipotecario. **En segundo lugar, el demandado ha presentado mociones exponiendo que la infructuosidad del proceso de mediación compulsoria ha sido consecuencia de la actitud esquiva de la representación del demandante a negociar opciones de buena fe para la modificación del pago.** Finalmente, no puede hablarse de algún incumplimiento por parte del demandado, toda vez que no se ha llevado a cabo acuerdo alguno de mitigación de pérdida (“an agreement on loss mitigation option”). (Énfasis nuestro.)

En adición, el Tribunal determinó que la cantidad idónea que el señor Rodríguez Collazo puede pagar “para satisfacer la obligación contraída” es de \$500. Llegó a esa determinación después de “aquilatar toda la prueba testimonial en torno a lo acaecido durante las negociaciones a nivel administrativo” en el departamento de mitigación de deudas de US Bank Trust, y la propia prueba documental que aportó el banco demandante. La misma demostró que el señor Rodríguez Collazo no podía pagar la cantidad inicial de \$15,000 que exigió US Bank Trust, y tampoco podía pagar los pagos mensuales requeridos por el banco para no proseguir con el caso. En consecuencia, y como cuestión de derecho, el Tribunal de Primera Instancia modificó el acuerdo hipotecario. Expuso:

Dado que no hay nada en todos los hechos del caso que al presente puedan justificar un aumento en el ingreso del demandado que pudiera la parte demandante alegar como razón para exigir un pago hipotecario mayor, concluimos que la cantidad que el señor Eliezin Rodríguez Collazo aportará mensualmente por concepto de pago hipotecario frente al acreedor demandante de epígrafe será por la suma de quinientos dólares (\$500.00) según acordado en la Vista celebrada el día 6 de abril de 2015.

US Bank Trust no está conforme con la *Sentencia* y apela ante nos la decisión del Tribunal de Primera Instancia. En primer lugar argumenta que erró el Foro primario al desestimar su *Demanda*, y que igualmente erró al modificar los términos del contrato de préstamo garantizado con hipoteca.

Resolvemos sin el beneficio de la comparecencia del señor Collazo Rodríguez, ya que el término reglamentario dispuesto en nuestro Reglamento para que presentara su alegato transcurrió sin que éste presentara el escrito.

II.

A. El contrato de préstamo y su cumplimiento

El artículo 1644 del Código Civil dispone que “[e]l que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad.”² Para el tratadista Vélez Torres, “la nota característica de este contrato lo constituye su efecto traslativo, pues el prestatario recibe el título de la cosa que es objeto de préstamo. Esta circunstancia, entonces, lo habilita para consumir o sustituir lo que recibió. La consunción o la sustitución de la cosa resultan ser posibles porque la misma es genérica y fungible.”³

Para la doctrina, el contrato de préstamo es un contrato real y unilateral, “pues una vez otorgado y consumado, el contrato solo genera obligación de una de las partes: el prestatario queda obligado a devolver lo recibido, con o sin intereses, según se haya convenido. En el caso de que el préstamo contenga un pacto de pagar intereses, sigue siendo unilateral, pues siempre la obligación de devolver lo recibido y pagar intereses recae sobre una misma persona.”⁴ Es decir, la fijación de intereses incide en las condiciones que debe cumplir el prestatario para pagar su deuda, no representa una contraprestación del prestamista. Ahora, de mediar intereses, también es el préstamo un contrato oneroso.

Por otra parte, debe quedar claro que el préstamo no constituye un contrato de tracto sucesivo, pues exige una

² 31 LPRA sec. 4571.

³ José R. Vélez Torres, *Derecho de Contratos* 451 (Facultad de Derecho UIPR 1990).

⁴ Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 452.

prestación única, la devolución de lo prestado, que debe cumplirse de manera íntegra en cantidad e identidad, aunque se aplace su cumplimiento para comodidad del deudor.

Por otro lado, la hipoteca inmobiliaria como figura jurídica no aparece definida en el Código Civil. Roca Sastre la define como:

[U]n derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, **todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria**, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.⁵

A tono con lo anterior, la hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su **función aseguradora de una deuda en dinero**. El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado.⁶

El acreedor hipotecario tiene tres vías procesales para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real o inmobiliaria: puede iniciar una acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca dada en garantía, si así lo desea, a tenor de la Regla 51 de Procedimiento Civil;⁷ puede valerse del procedimiento ejecutivo sumario; o puede recurrir al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, regulados ambos procesos por los Artículos 201, y subsiguientes, de la Ley Hipotecaria de 1979, y por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil según la naturaleza particular de cada proceso.⁸

B. La cláusula *rebus sic stantibus*

⁵ Ramón M. Roca Sastre, II *Derecho hipotecario* 113-114 (8va. ed., Bosch 1995), citado en Luis Rafael Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 481 (Jurídica editores 2002). (Énfasis nuestro.)

⁶ *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994).

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 51.

⁸ 30 LPRA secs. 2701 y ss.; 32 LPRA Ap. V, R. 51.3.

La cláusula *rebus sic stantibus* fue examinada extensamente por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*⁹ En ese caso el alto foro expresó que la cláusula *rebus sic stantibus* representa un contrapeso a la rigidez del principio de *pacta sunt servanda*, dispuesto en el artículo 1044 del Código Civil.¹⁰ La cláusula permite que un Tribunal intervenga en aquellos contratos en los que se lacera la buena fe o se causaría una injusticia al obligar a una parte al cumplimiento específico.¹¹ La cláusula *rebus sic stantibus* es, pues, una limitación al principio de libertad contractual.¹²

Aunque la cláusula *rebus sic stantibus* no aparece expresamente en nuestro Código Civil, existe consecuencia de los principios de la teoría general de las obligaciones y los contratos, como la buena fe, la lesión contractual, el enriquecimiento injusto, el abuso del derecho y la equidad contractual.¹³

De ordinario, la cláusula *rebus sic stantibus* se ha aplicado en situaciones de crisis económica o cuando se trata de contratos de ejecución sucesiva y larga duración, en el que ocurre un cambio extraordinario de circunstancias **ajeno a la actuación y voluntad de las partes**, que puede hacer excesivamente onerosa para una de ellas la ejecución de lo convenido o puede convertir el contrato en objetivamente injusto. En esas situaciones, se considera que debe operar la equidad para restaurar el desequilibrio producido, o, por lo menos, atenuar los perjuicios apreciados.

En nuestra jurisdicción se ha admitido la cláusula *rebus sic stantibus* en aquellas situaciones en las que se ha dado un desequilibrio entre las **prestaciones bilaterales** producido por **cambios extraordinarios e imprevisibles** en el estado de hechos

⁹ *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 DPR 850 (1979).

¹⁰ 31 LPRA sec. 2994. *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, supra, pág. 854.

¹¹ *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 695 (2008).

¹² *Coop. Sabanera v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 174 (2011), n.6.

¹³ *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, supra, pág. 855; *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra, pág. 694.

posterior a la celebración de un contrato “y que llega a dimensiones de mala fe, hiere el principio de la voluntariedad y hace el cumplimiento oneroso para una de las partes”.¹⁴

En *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.* el Tribunal Supremo adoptó los requisitos forzosos para la revisión de un contrato por los Tribunales, por aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*:

(1) La fundamental de la **imprevisibilidad** que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso.

(2) Que se produzca una **dificultad extraordinaria**, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, y que es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general.

(3) Que el **riesgo no haya sido el motivo determinante** del contrato, como sucedería en el caso de contrato aleatorio.

(4) Que **no exista acción dolosa en ninguna de las partes**, ya que los efectos de los supuestos delitos y cuasi delitos están especialmente predeterminados en la ley.

(5) Que el **contrato sea de tracto sucesivo** o está referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema.

(6) Que la **alteración de las circunstancias sea posterior** a la celebración del contrato (ya que así lo exige la misma naturaleza de acontecimiento imprevisible) y presente carácter de cierta permanencia (elemento que viene exigido también por el carácter extraordinario que se exige a la alteración).

(7) Que exista **petición** de parte interesada.

Para que aplique la cláusula, la doctrina requiere que se cumplan los siete requisitos antes enumerados.¹⁵ No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que los Tribunales no están limitados por los criterios adoptados en *Casera Foods*, para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* “cuando la justicia requiere la intervención de los tribunales conforme a la equidad y

¹⁴ *BPPR v. Sucn. Talavera, supra*, pág. 706.

¹⁵ *Mun. de Ponce v. A.C. et al.*, 153 DPR 1, 36 (2000).

la buena fe porque desaparece la base del negocio y falla la causa del contrato y la posibilidad de moderar el contrato rebasa el campo de lo subjetivo”.¹⁶

El remedio que podrá conceder el Tribunal será aquél que considere justo y equitativo según las circunstancias peculiares del caso, entre los que se incluyen la suspensión temporal de los efectos del contrato, su resolución o rescisión, la revisión de precios, la suspensión o moratoria y otros.¹⁷

C. La Reglamentación X

En 2010 el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos mediante la fomentación de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero.¹⁸ Atinente a esos fines, se creó la CFPB, agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero.¹⁹ Como parte de la autoridad general delegada a la CFPB, esa agencia estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “Real Estate Settlement Procedures Act”, conocida como RESPA.

Entre los años 2012 y 2013 la CFPB propuso una serie de enmiendas a la Reglamentación X,²⁰ entre ellas, que por primera vez se incluiría en la Reglamentación X algunas reglas atinentes al proceso de “loss mitigation” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. La reglamentación final sobre “loss mitigation” entró en vigor el 10 de enero de 2014 y regula detalladamente la

¹⁶ *BPPR v. Sucn. Talavera, supra*, pág. 715.

¹⁷ *Casera Foods, Inc. v. E.L.A., supra*, pág. 857.

¹⁸ PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.* La exposición de motivos de la ley reza como sigue: “An Act to promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes”. 12 U.S.C. sec. 5301.

¹⁹ Véase: 12 U.S.C. secs. 5481, 5514 y 5515.

²⁰ Véase: 76 F.R. 78978; 78 F.R. 106696; 78 F.R. 44686; y 78 F.R. 39902.

presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas.

En específico, nos referimos a la reglamentación contenida en 12 C.F.R. 1024.38 hasta el 12 C.F.R. 1024.41 sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar, que son procedimientos internos del banco o la entidad financiera. En apretada síntesis, hasta que la institución prestataria no cumpla con los postulados del reglamento no podrá solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad para satisfacer la deuda.

Para que un banco cumpla con la Reglamentación X debe establecer un procedimiento de “loss mitigation” o mitigación de pérdida de deuda, que le permitan actuar con diligencia razonable (*reasonable diligence*) al comunicarse con el deudor para recopilar la información necesaria con el objetivo de completar la solicitud de mitigación en tiempo razonable. Este programa debe incluir políticas y procedimientos que estén razonablemente diseñados, y deben permitir al deudor tener asignado personal al que pueda acudir para orientación e información. Las funciones del personal asignado es servir de contacto, vía comunicación telefónica en vivo, al que pueda recurrir el deudor para obtener: (1) respuesta a sus preguntas, y orientación sobre el proceso de mitigación de pérdidas del banco; (2) información precisa sobre las opciones de mitigación que tiene disponible; (3) y otra información importante, como las circunstancias bajo las cuales el banco desistiría del proceso de mitigación y optaría por el procedimiento de ejecución de hipoteca.²¹

Es por ello que la Reglamentación X requiere que el banco se comunique con el deudor, luego de ocurrido el incumplimiento, para requerirle la información necesaria para completar la solicitud con prontitud (*promptly*). En específico, la entidad

²¹ 12 C.F.R. sec. 1024.40.

financiera está obligada a comunicarse con el deudor hipotecario dentro de 36 días después del incumplimiento.²² En ese primer comunicado el banco debe orientar al deudor sobre el programa de mitigación de deudas que ofrece.²³ Además, dentro de los 45 días siguientes al incumplimiento, el banco debe proveer todas las opciones de mitigación de pérdida para las que cualifique el deudor, y brindarle al deudor una persona contacto para su caso.²⁴ Como explicamos arriba, este empleado deberá estar disponible para contestar cualquier pregunta del deudor, y para brindarle información adicional en referencia al proceso de mitigación de pérdida interno del banco.

Es muy importante, también, que el banco comunique claramente el periodo de tiempo que tiene el deudor para someter los documentos que le requirió para completar el proceso. El reglamento establece como requisito que la notificación debe indicar una fecha razonable (*reasonable date*) que tiene el deudor para someter los documentos o la información requerida para completar su solicitud de mitigación de deuda.²⁵ Como protección adicional al deudor, el reglamento establece que si la venta de la propiedad en pública subasta no ha sido pautada, entonces se entiende que la solicitud ha sido recibida con antelación a los 90 días previos a la venta de la propiedad en pública subasta (*foreclosure sale*).²⁶

Para que un acreedor hipotecario o agente hipotecario pueda evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas, esta deberá estar completa (“complete loss mitigation application”).²⁷ La

²² 12 C.F.R. sec. 1024.39.

²³ *Id.*

²⁴ *Id.*

²⁵ 12 C.F.R. sec. 1024.41.

²⁶ 12 C.F.R. 1024.41 (b)(3); Véase: *Mortgage Servicing Rules Under the Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X)*, 78 FR 10696-01.

²⁷ La Reglamentación X define la “complete loss mitigation application” de la siguiente manera: “A complete loss mitigation application means an application in connection with which a servicer has received all the information that the servicer requires from a borrower in evaluating applications for the

reglamentación dispone que cuando un deudor presenta una solicitud de mitigación de pérdidas incompleta, el acreedor hipotecario deberá notificarle al deudor, dentro de un período de cinco días, si la solicitud está completa o incompleta.²⁸ En aquellos casos en los que se le notifique la falta de documentos necesarios para evaluar la solicitud, la nueva regla dispone que, si el deudor somete todos los documentos solicitados, la solicitud deberá ser considerada “facially complete”. Ante esa situación, si el acreedor luego descubre la necesidad de información adicional o de correcciones a documentos previamente sometidos para completar la solicitud, el acreedor deberá: (1) requerirle al deudor la información que falte o los documentos con las correcciones pertinentes; (2) tratar la solicitud como si estuviese completada hasta tanto el deudor se le haya brindado una oportunidad razonable (“reasonable opportunity”) para completar la solicitud.²⁹ Toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración debe contener las razones específicas que motivaron el rechazo, y permitir al deudor apelar la decisión ante los ejecutivos del banco.³⁰

Asimismo, la reglamentación federal contiene requisitos detallados sobre cómo el banco debe evaluar los expedientes de los deudores para las diversas opciones de mitigación de pérdida. Por ello, si el banco recibe una solicitud completa o incompleta a unos 45 días o más con anterioridad a la acción legal,³¹ entonces debe revisar el expediente para verificar si está completo y, dentro de los siguientes cinco días laborables, debe informar al deudor si su

loss mitigation options available to the borrower. A servicer shall exercise reasonable diligence in obtaining documents and information to complete a loss mitigation application”. 12 C.F.R. sec. 1024.41 (b)(1).

²⁸ 12 C.F.R. sec. 1024.41 (b)(2)(i)(B).

²⁹ 12 C.F.R. sec. 1024.41 (c)(2)(iv).

³⁰ 2 C.F.R. 1024.41 (d)(e).

³¹ Ello es equivalente al emplazamiento del deudor con copia de la demanda presentada que constituye la acción legal conducente a la venta en pública subasta de la propiedad.

solicitud ya está completa, o por el contrario, qué información sería necesaria para completar dicha solicitud.³²

En aquellos casos en que el banco recibe una solicitud completa 90 días o más con anterioridad a la ejecución,³³ entonces el deudor puede apelar la denegatoria a cualquier opción de mitigación de pérdida o a una opción bajo probatoria.³⁴ La apelación debe ser presentada dentro de los 14 días a partir de la fecha de la denegatoria. El banco está obligado a evaluar la apelación con funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria y debe rendir una decisión dentro 30 días de presentada la apelación.³⁵

La Reglamentación X restringe a los bancos al prohibirles mantener acciones paralelas o simultáneas (*dual tracking*) contra los deudores.³⁶ Se entiende que el *dual tracking* ocurre cuando el banco inicia, presenta, continúa o promueve (*pursue*) una acción conducente a la ejecución de la hipoteca (*foreclosure*) mientras que al mismo tiempo está considerando una solicitud de mitigación de pérdida del hogar.³⁷ Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas circunstancias, les está prohibido presentar o continuar acciones de ejecución de hipoteca. Sobre esta prohibición, los comentarios oficiales a la reglamentación federal establecen textualmente:

41(f) Prohibition on foreclosure referral.

1. **Prohibited activities.** Section 1024.41(f) prohibits a servicer from making the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process under certain circumstances. **Whether a document is considered the first notice or filing is determined on the basis of foreclosure procedure under the applicable State law.**

- i. **Whether foreclosure procedure requires a court action or proceeding, a document is considered the first notice or filing if it is the earliest document required to be filed**

³² 12 C.F.R. 1024.41 (h).

³³ *Id.*

³⁴ *Id.*

³⁵ 12 C.F.R. 1024.41 (h)(2)-(4).

³⁶ 12 C.F.R. 1024.41 (f).

³⁷ *Id.*

with a court or other judicial body to commence the action or proceeding (e.g. a complaint, petition, order to docket, or notice of hearing).³⁸

En otras palabras, el término primera notificación o presentación (*first notice or filing*) se considera como aquel documento que de acuerdo a los procedimientos de ejecución bajo las leyes de cada Estado, da inicio a la acción o al procedimiento en cuestión. En el caso de Puerto Rico, al momento de la presentación en contra del deudor de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca respecto a la propiedad que constituye su residencia principal.

Además, si el deudor hipotecario somete su solicitud de mitigación de pérdida completa para una modificación del préstamo antes de que la primera acción se presente (*first notice being recorded*), entonces el banco no puede emplazar al deudor notificándole sobre la causa de acción en su contra (demanda) hasta que emita la decisión final sobre la solicitud, es decir, que la determinación ya no esté sujeta a apelación ante el propio banco, indicándole al solicitante que no cualifica para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida.³⁹ La institución bancaria también podrá presentar su reclamo cuando el deudor haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación, o después de llegar a un acuerdo, el deudor incumpla durante el periodo de probatorio.⁴⁰

La segunda prohibición sobre *dual tracking* contempla la situación de un deudor hipotecario que presenta su solicitud completa para acogerse al programa de mitigación de pérdida del hogar después que el banco o la entidad acreedora haya emplazado

³⁸ *Amendments to the 2013 Mortgage Rules Under the Equal Credit Opportunity Act (Regulation B), Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X), and the Truth in Lending Act (Regulation Z)*, 78 FR 60382-01.

³⁹ 12 C.F.R. 1024.41.

⁴⁰ *Id.*

al deudor⁴¹ en cuestión, pero más de 37 días antes de la fecha de la venta en pública subasta de la propiedad. En estas circunstancias, el banco o entidad hipotecaria le está vedado o prohibido promover (*shall not move*) una sentencia en ejecución de hipoteca (*foreclosure judgement*) u orden de venta de la propiedad en pública subasta (*order of sale*), o llevar a cabo (*conduct*) un procedimiento de venta en pública subasta (*foreclosure sale*), salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida, y no aplique el proceso de apelación, el deudor no haya presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación le haya sido denegada; (2) el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor, luego de haber llegado a un acuerdo (*agreement*), incumpla con la opción de mitigación de pérdida en cuestión.⁴²

III.

A. La modificación del pago hipotecario

Resolvemos, en primer lugar, que la disminución del ingreso mensual del señor Collazo Rodríguez, sin más, no es una circunstancia imprevisible que justifique la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al contrato en este caso, y que faculte al Tribunal a modificar el pago mensual de la hipoteca.⁴³

Como vimos, la doctrina de *rebus sic stantibus* aplica en circunstancias en que el desequilibrio entre las prestaciones producido por cambios extraordinarios e imprevisibles hacen el cumplimiento de la obligación excesivamente oneroso para una de las partes contratantes. La aplicación de dicha doctrina depende

⁴¹ La reglamentación dispone: “after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process”.

⁴² 12 C.F.R. 1024.41 (g)(1)(2)(3).

⁴³ Véase: *Oriental Bank v. Perapi et al.*, Opinión del 5 de noviembre de 2014, 2014 TSPR 133, 192 DPR ___ (2014).

del cumplimiento cabal con los requisitos arriba expuestos. En el caso ante nuestra consideración, no se encuentra presente el elemento de imprevisibilidad que le permitiera al Tribunal aplicar la excepción.⁴⁴

Esto es así, porque no debemos perder de perspectiva que aunque nuestro ordenamiento provee para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, “se trata de un remedio de excepción, para situaciones extraordinarias en que se impone un prudente y escrupuloso discernimiento judicial de moderación”.⁴⁵ Si bien las partes tienen la libertad de contratación, y tuvieron la oportunidad de pactar las salvedades necesarias para atender los riesgos que fueren previsibles, y proteger de esa forma sus intereses, no vemos nada en el texto de la obligación que permita la modificación del pago hecha por el Tribunal de Primera Instancia.⁴⁶

Además, resulta difícil aplicar un criterio de imprevisibilidad a la prestación única que generalmente presenta el contrato de préstamo, aunque sea con interés. Vimos que el contrato de préstamo es un contrato real y unilateral, pues realmente nace cuando el prestamista entrega el dinero solicitado al prestatario, que se convierte desde ese momento en único deudor de esa relación. Desde ese instante, la única obligación que subsiste es la de devolver el deudor al acreedor la cantidad recibida en calidad de préstamo en los términos acordados.

Desde ese momento también, cualquier cosa puede afectar el cumplimiento de la única obligación viva: la devolución de lo prestado. Desde entonces, puede sobrevenir la muerte, la enfermedad, el divorcio o el cese laboral del deudor cuando es persona natural, merma en los ingresos, hasta la excesiva competencia, mala administración o bancarrota de la persona

⁴⁴ *Oriental Bank v. Perapi et al.*, *supra*, pág. 11.

⁴⁵ *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, *supra*, pág. 857.

⁴⁶ Véase: *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

jurídica deudora, y muchas otras situaciones que impidan en cumplimiento específico de la única prestación debida. Todas estas situaciones son previsibles y posibles, es por ello que el banco siempre va a procurar garantías personales e hipotecarias para cubrir todos los posibles riesgos, que pueden afectar la capacidad de pago del deudor. Y el deudor sabe que, de surgir esos riesgos, estados de situación económica restringida, y hasta lo imprevisto, ya acordó el modo alternativo de pago, esto es, puede el banco recurrir a las garantías suscritas a su favor para satisfacer su crédito.

En otras palabras, la imprevisibilidad que crea un desequilibrio económico oneroso o excesivo para el deudor, ya tiene su remedio listo en el caso del contrato de préstamo garantizado con hipoteca: puede el acreedor recurrir a las garantías extendidas voluntaria y libremente por el deudor para responder por lo adeudado.

En vista de lo anterior, por la naturaleza del contrato de préstamo, y su relación con la garantía de cumplimiento, estamos obligados a concluir que la disminución del ingreso mensual de una persona no constituye un cambio extraordinario e imprevisto en el estado de hechos posterior a la celebración de un préstamo que permita la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*. El incumplimiento que pudiera traer tal eventualidad fue un riesgo previsible incluido en el contrato, y para cubrir el impago el señor Collazo Rodríguez ofreció una garantía inmobiliaria. Es por lo anterior que concluimos que erró el Tribunal de Primera Instancia al modificar el contrato de préstamo entre las partes en este caso.

B. El proceso de mitigación de pérdida

En su escrito de apelación, US Bank Trust argumenta que cumplió con el requisito de mediación compulsoria de la Ley 184-2012, al haber sostenido una sesión de mediación con el señor Collazo Rodríguez. Añade que nada en el reglamento de mediación

o en la propia ley le obliga a llegar algún acuerdo de mitigación, y que tenía todo el derecho de culminar las negociaciones, y requerir la continuación del pleito después de agotar el esfuerzo. Entendemos que la Ley 184-2012 lo único que requiere es una sesión de mediación. En realidad no contiene ningún mandato que obligue a las partes a llegar a algún acuerdo. Sin embargo, la realidad es que US Bank Trust incumplió con el Reglamento X antes discutido.

De acuerdo al Tribunal de Primera Instancia, US Bank Trust no ha notificado, conforme a la manera exigida en el Reglamento X, las razones por las cuales el señor Collazo Rodríguez no cualificó para alguna opción de mitigación. En su comparecencia, el Banco alega que las conversaciones entre las partes no rindieron frutos, porque el apelado no contaba con los fondos necesarios para la aportación inicial al plan de pagos que fue discutido. Esta explicación no le fue notificada al apelado según lo exigido por el Reglamento X. Como consecuencia, y como intima el Tribunal en la *Sentencia* apelada, el señor Collazo Rodríguez tampoco ha tenido la oportunidad de apelar la decisión administrativa porque no le ha sido notificada debidamente.

El reglamento es claro, y establece que en aquellos casos en que el banco recibe una solicitud completa 90 días o más con anterioridad a la ejecución, entonces el deudor puede apelar la denegatoria a cualquier opción de mitigación de pérdida.⁴⁷ La apelación debe ser presentada dentro de los 14 días a partir de la fecha de la denegatoria. El Reglamento X requiere que el banco evalúe la apelación, con funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria, y debe rendir una decisión dentro de 30 días de presentada la apelación.⁴⁸

⁴⁷ 12 C.F.R. 1024.41 (h).

⁴⁸ 12 C.F.R. 1024.41 (h)(2)-(4).

Además de incumplir con lo anterior, hay que añadir, que de la *Minuta* para la vista del 6 de abril de 2015, y del récord de la apelación, no surge que US Bank Trust cumpliera con varias de las otras exigencias que incluye el Reglamento X. No podemos corroborar si el señor Collazo Rodríguez tenía un empleado de US Bank Trust asignado para que le sirviera de guía, y recibiera de éste la orientación en la manera en que el Reglamento X requiere. Tampoco encontramos las notificaciones escritas, como es requisito, en cuanto a requerimientos de información al señor Collazo Rodríguez para completar el procedimiento de mitigación. Además, no vemos en el expediente: (1) la notificación, por escrito, de la fecha razonable para la entrega de los documentos pedidos para completar la solicitud de mitigación de pérdida; (2) las cartas de notificación sobre las opciones de mitigación de pérdida que tenía el señor Collazo Rodríguez, y el tiempo que tenía para aceptar o rechazar las ofertas. En realidad las partes no nos han colocado en posición de decidir si el señor Collazo Rodríguez recibió la orientación requerida, y si completó el proceso de aplicación de mitigación de pérdida ante el banco.

El contenido del expediente de apelación, junto a las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia, y sus conclusiones de derecho, no llevan a concluir, fuera de toda duda, que US Bank Trust no cumplió con el Reglamento X.

En vista de lo anterior, y de acuerdo al Reglamento X, US Bank Trust está impedido de solicitar la ejecución de la hipoteca (la venta en pública subasta) del hogar del señor Collazo Rodríguez hasta que cumpla con las exigencias del Reglamento X o surja una de las excepciones, incluidas en el propio reglamento, que le permitan dar por terminado el proceso y continuar con el caso.

Hasta el momento que las partes cumplan el requerimiento del Reglamento X, en particular US Bank Trust, el Tribunal de

Primera Instancia no podrá resolver las *mociones de sentencia sumaria* que tiene pendiente.

Sin embargo, culminado el proceso de mitigación, pero antes de resolver las *mociones*, si el Tribunal entiende que las partes aún no han cumplido con la Ley 184-2012, podrá referirlas al Centro de Mediación de Conflictos. Es importante destacar que el proceso de mitigación de pérdida del Reglamento X, y la mediación que requiere la Ley 184-2012, son procedimientos distintos e independientes entre sí. El primero generalmente ocurre en las facilidades del banco o institución prestataria, y antes de presentada la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El propio Reglamento X prohíbe al banco comenzar un proceso de mitigación de deuda y al mismo tiempo procurar la ejecución de la hipoteca en los Tribunales.⁴⁹ Inclusive y luego de emplazar al deudor, el banco no puede solicitar la ejecución hasta tanto cumpla con los requerimiento del Reglamento X.⁵⁰

En cuanto a la mediación compulsoria, esta ocurre después de presentada el reclamo, y después del deudor haber sido emplazado.⁵¹ Es un requisito jurisdiccional que el Tribunal cumple al referir a las partes al Centro de Mediación de Conflictos, para que como mínimo, participen de una sesión de mediación y examinen las posibles alternativas que evitarían la continuación del pleito.⁵² En conclusión, ambos procedimientos, el de mitigación y el de mediación, generalmente ocurren en momentos distintos, son independientes, y no deben constituir obstáculo que impida cumplir y completar el otro.

Por tanto, no procedía disponer del caso mediante *Sentencia* en este momento. En este caso, el Tribunal de Primera Instancia ya celebró una vista evidenciaría en la que determinó que las partes

⁴⁹ 12 C.F.R. sec. 1024.41 (f).

⁵⁰ 12 C.F.R. sec. 1024.41 (g).

⁵¹ Artículo 3, Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2882.

⁵² *Id.*

no terminaron las negociaciones como parte del proceso del mitigación de pérdida, así como que US Bank Trust, durante el proceso de mitigación de pérdida, no cumplió en honrar los derechos que le asisten al señor Collazo Rodríguez.

En consecuencia, procede *revocar* la *Sentencia* apelada y devolver el caso al Foro primario, para que ordene a las partes a que comiencen nuevamente el procedimiento de mitigación de pérdida conforme está establecido en el Reglamento X. El Tribunal deberá corroborar que las partes cumplan con este reglamento. Como dijimos arriba, luego de terminado el proceso de mitigación, el Tribunal de Primera Instancia podrá referir a las partes al Centro de Mediación de Conflictos.

Luego de culminado estos procedimientos alternos para la solución del conflicto entre las partes, el de mitigación y el de mediación, y de las partes no llegar a ningún acuerdo, el Tribunal podrá continuar con el procedimiento ordinario del litigio.

IV.

En mérito de todas las consideraciones antes expresadas, *revocamos* la *Sentencia* apelada. Por consiguiente, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de acuerdo a lo resuelto en esta *Sentencia*.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones