

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA  
PANEL VIII

LSREF2 Island  
Holdings, LTD., Inc.  
por conducto de su  
Agente Autorizado,  
Hudson Puerto Rico,  
LLC

APELANTE

v.

RL Díaz Properties,  
Inc., Díaz Seguros y  
Asociados; Ramon Luis  
Díaz Rivera, Sucesión  
de Lilliam Vázquez  
Saavedra, compuesta  
por Xiomaris Díaz  
Vázquez, Damaris Díaz  
Vázquez y Ricardo Luis  
Díaz Vázquez, Ramón  
Luis Díaz Rivera,  
Fulano de Tal y Fulana  
de Tal

APELADOS

KLAN201501445

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia

Sala de Ponce

Caso Núm.:  
J CD2014-0188  
(G28)

Sobre: Cobro de  
Dinero,  
Ejecución de  
Prenda y  
Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Piñero González<sup>1</sup>.

Brau Ramírez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de enero de 2016.

-I-

La apelada RL Díaz Properties, Inc. ("Díaz Properties") es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas principales en Guánica, dedicada a actividades de propiedad inmobiliaria. Para la fecha de la transacción, Díaz Properties pertenecía a los esposos Ramón Díaz Rivera y Lilliam Vázquez Saavedra,

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2015-\_\_\_\_ se designó al Juez Piñero González para votar en el caso de epígrafe.

quienes son parte apelada.<sup>2</sup> Los esposos Díaz Vázquez también eran los dueños de la empresa apelada Díaz Seguros y Asociados, Inc. ("Díaz Seguros").

El 31 de diciembre de 2008, Firstbank suscribió un contrato con Díaz Properties para el préstamo de \$1,160,000.00, con intereses de 7.60%. La obligación vencía en un término de cinco años, el 31 de diciembre de 2013.

Para garantizar la deuda, Díaz Properties suscribió y entregó en prenda a Firstbank un pagaré hipotecario por \$1,160,000.00. Este pagaré estaba respaldado por una hipoteca sobre la siguiente propiedad perteneciente a Díaz Properties:

URBANA: Parcela de terreno marcada en el plano de inscripción con la letra "B" radicada en el Barrio Guánica, antes, hoy Caños del término municipal de Guánica, Puerto Rico, con una cabida de tres mil doscientos treinta y dos metros treinta centímetros (3,232.30 m.c.). Colindando por el NORTE, en cuatro alineaciones continuas de veintiún metros sesenta centímetros; treinta y siete metros cuarenta centímetros; cuarenta y dos metros cincuenta y dos centímetros y cuarenta y cinco metros, con terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el SUR, en tres alineaciones continuas de treinta y tres metros sesenta centímetros, setenta y ocho metros ochenta centímetros y cincuenta metros cuarenta y dos centímetros, con la carretera estatal número ciento dieciséis que conduce de Yauco a Guánica; por el ESTE, en dos alineaciones continuas de ocho metros veinte centímetros y ocho metros diez centímetros, con tierras de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; y por el OESTE, en treinta metros cincuenta centímetros, con la parcela "A" descrita anteriormente.

-Inscrita al folio 18 del tomo 176, finca número 2,226 de Guánica, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guánica.

La hipoteca fue constituida mediante la Escritura Núm. 189 otorgada en San Juan el 31 de diciembre de 2008 ante el Notario Antonio A. Hernández Almodóvar.

---

<sup>2</sup> Según se expone más adelante, la Sra. Vázquez falleció luego de la transacción mencionada. Su interés aparece representado por su sucesión compuesta por su viudo el Sr. Díaz y por los hijos de ambos, Xiomaris, Damaris, y Ricardo Díaz Vázquez.

Como garantía adicional para el pago de la deuda, Díaz Properties otorgó una cesión de rentas a favor del Banco, suscrita el 31 de diciembre de 2008. Además, los esposos Díaz Vázquez otorgaron una garantía solidaria ilimitada, obligándose al pago de cualquier balance. Díaz Seguros también otorgó una garantía solidaria similar.

El 10 de marzo de 2010, luego de la celebración del negocio, falleció la Sra. Vázquez, sin dejar testamento.

Ante la muerte de la Sra. Vázquez, la parte apelada anticipó que tendría dificultades para pagar la deuda. Las partes comenzaron negociaciones. Los apelados solicitaron un plan de pago, pero su solicitud no pudo ser adjudicada por Firstbank debido a que estaba pendiente de tramitar la declaratoria de herederos y a que los apelados debían resolver ciertos asuntos tributarios.

El 1ro de junio de 2011, los apelados y Firstbank firmaron un acuerdo mediante el cual el Banco se comprometió a evaluar la propuesta de restructuración del préstamo, sujeto a que los apelados completaran la declaratoria de herederos de la Sra. Vázquez y a que negociaran un plan de pago con el Departamento de Hacienda para el pago de la deuda tributaria.

Las partes aceptaron que, durante las negociaciones, los apelados pagarían una suma de \$5,000 mensuales "como evidencia de la buena fe [de la parte apelada] y la intención de llegar a un acuerdo para un plan de pago de la obligación de referencia".

Las partes acordaron que el dinero sería depositado en una cuenta de plica "hasta que se

formalice el plan de pago solicitado". Se estipuló que:

De aprobarse la propuesta, los fondos depositados serán aplicables a las obligaciones del deudor con [Firstbank] al momento del cierre. De denegarse la propuesta, los fondos depositados serán aplicados a las obligaciones del deudor con [Firstbank] al momento de la denegación...

Se aclaró que lo anterior no constituía una novación o reestructuración del préstamo, el que vencía en diciembre de 2013.

La parte apelada comenzó a hacer los pagos mensuales acordados de \$5,000.<sup>3</sup> Al llegar el vencimiento de la obligación en diciembre de 2013, Firstbank todavía no había emitido ninguna decisión en torno a la solicitud de reestructuración que le fue presentada. Para ese momento, los apelados estaban realizando los pagos acordados. Firstbank aceptó dos pagos adicionales de \$5,000.<sup>4</sup>

La obligación fue eventualmente cedida por Firstbank a la parte apelante LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc. ("LSREF2"), entidad autorizada a hacer negocios en Puerto Rico dedicada a la adquisición de obligaciones.

El 27 de febrero de 2014, sin que se hubiera notificado ninguna contestación a la propuesta de los apelados para la reestructuración de la deuda, LSREF2 instó la presente demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra ellos ante el Tribunal de

---

<sup>3</sup> Algunos meses, hizo pagos de \$6,000.

<sup>4</sup> El récord refleja que luego del comienzo del litigio, la parte apelante dejó de aceptar los pagos. Los apelados tampoco consignaron la suma acordada en el Tribunal. Para mayo de 2014, el Banco activó la cesión de las rentas. Según las determinaciones del Tribunal, la parte apelante ha estado recibiendo \$2,250.00 mensuales por concepto de rentas cedidas.

Primera Instancia, Sala Superior de Ponce.<sup>5</sup> Alegó que se le debían \$1,145,500.43 por concepto de principal, más intereses penalidades y otros conceptos, para una deuda total de \$1,520,851.41.

Los apelados contestaron la demanda y admitieron la mayoría de las alegaciones, incluyendo la cuantía del préstamo y de la deuda, pero negaron que hubieran incumplido sus obligaciones.

LSREF2 solicitó sentencia sumaria, acreditando bajo juramento la cuantía de la deuda. Los apelados se opusieron señalando que las partes habían acordado reestructurar la obligación para permitirle a ellos saldar la deuda mediante pagos mensuales de \$5,000. La apelante negó que hubiera habido una novación del préstamo. Ante la controversia, el Tribunal de Primera Instancia denegó la moción de sentencia sumaria de la parte apelante.

Luego de otros incidentes, se celebró la vista evidenciaria del caso. La parte apelante presentó evidencia documental y testifical en apoyo de su reclamación. La parte apelada no presentó evidencia.

A base de la prueba desfilada, el 30 de junio de 2015, el Tribunal emitió la sentencia apelada y declaró sin lugar la demanda.

En su sentencia, el Tribunal observó que las partes habían otorgado un acuerdo mediante el cual se permitió a la parte hacer abonos mensuales de \$5,000. El Tribunal concluyó que "[s]i bien es cierto que no se materializó una novación y/o reestructuración del contrato de préstamo, la realidad es que entre las

---

<sup>5</sup> LSREF2 comparece al procedimiento a través de su agente autorizado, Hudson Puerto Rico, LLC.

partes surgió un acuerdo provisional de plan de pago, el cual la propia parte demandante reconoció que continuó honrando tras la adquisición.”

El Tribunal concluyó que lo anterior constituía una defensa a favor de la parte apelada. El Tribunal expresó:

La conducta desplegada por la demandante se distancia de los preceptos de la buena fe que deben permear en la negociación. La parte demandante, aún después de la adquisición de la deuda se mantuvo recibiendo los pagos de \$5,000.00 que los demandados realizaban mensualmente y en ningún momento le informaron que propuesta había sido rechazada. La diligencia desplegada por los demandados al realizar los pagos denota que estos actuaron bajo la creencia y expectativa de que su solicitud de reestructuración estaba siendo considerada por el acreedor.

El Tribunal también consideró que LSREF2 no había presentado prueba para establecer el balance adeudado de la obligación, por lo que no se había probado que la deuda fuese líquida.

El foro de Primera Instancia declaró sin lugar la demanda.

La sentencia del Tribunal fue archivada en autos y notificada el 7 de julio de 2013. El 22 de julio de 2015, LSREF2 presentó una oportuna solicitud de reconsideración y de determinaciones de hechos adicionales que fue denegada por el Tribunal de Primera Instancia mediante resolución emitida el 12 de agosto de 2015.

Insatisfecha, LSREF2 acudió ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, LSREF2 plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró al concluir que no podía determinar el balance de la deuda y al declarar sin lugar la demanda, basado en la existencia del acuerdo

de pago suscrito por los apelados el 11 de junio de 2011.

Coincidimos con la parte apelante en que el récord documental en el presente caso ofrece suficientes elementos para determinar la cuantía de la deuda. Ahora bien, la presente obligación está sujeta a los términos de la Reglamentación X adoptada por la Oficina Federal de Protección Financiera al Consumidor, que entró en vigor el 30 de diciembre de 2011, 12 C.F.R. §§ 1024.1 y ss.

La sección 12 C.F.R. § 1024.41 de la Reglamentación X gobierna los procedimientos para mitigación de deudas ("loss mitigation"). La sección (f)(2)(i) de dicha sección establece que, cuando un acreedor ha recibido una solicitud para una mitigación de deuda (en este caso, la solicitud de los apelados para la reestructuración del préstamo), el acreedor no podrá comenzar los procedimientos para la ejecución de la deuda hasta tanto hubiera notificado al deudor su inelegibilidad para alguno de los mecanismos de mitigación.<sup>6</sup>

La sub-sección (c)(2)(iii) también contempla que el acreedor pueda ofrecer al deudor paliativos de corta duración ("short term payment forbearance

---

<sup>6</sup> Dicha sección dispone, en lo pertinente:

If a borrower submits a complete loss mitigation application during the pre-foreclosure review period ... or before a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process, a servicer shall not make the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process unless:

(i) The servicer has sent the borrower a notice ... that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied.

12 C.F.R. § 1024.41(f)(2)(i).

program"), basados en una solicitud que, como sucede en el presente caso, resulta incompleta. Dicho precepto dispone, en su parte pertinente:

A servicer shall not make the first notice of filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process, and shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, if a borrower is performing pursuant to the terms of a payment forbearance program offered pursuant to this section.

12 C.F.R. § 1021.41(c)(2)(iii).

En el presente caso, al momento de la presentación de la demanda, la parte apelada estaba cumpliendo los términos del acuerdo provisional suscrito el 11 de junio de 2011 con Firstbank. La parte apelada también había solicitado la reestructuración de la deuda, solicitud que no había sido contestada por la parte apelante.

En estas circunstancias, debemos concluir que el Tribunal de Primera Instancia no erró al resolver que la parte apelante no podía presentar una demanda de ejecución de hipoteca. Este resultado se produce, no porque el acuerdo provisional del 11 de junio de 2011 haya tenido el efecto de novar los términos del préstamo, sino en atención a las disposiciones específicas de la citada Reglamentación X.

Aclaremos, en este sentido, que la sentencia del Tribunal no tiene el efecto de relevar a la parte apelada de su obligación de pagar el préstamo. LSREF2 puede reclamar el cumplimiento de la obligación, pero sólo luego de que haya seguido el trámite requerido por la Reglamentación X, lo que no ha hecho hasta el



presente.<sup>7</sup> Se modifica la sentencia apelada, en este sentido, para hacer constar que la denegatoria de la demanda es sin perjuicio.

Por los fundamentos expresados se modifica la sentencia apelada para hacer constar que la denegatoria de la demanda es sin perjuicio. Así modificada, se confirma.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>7</sup>La Reglamentación X, según hemos visto, requiere que se notifique al deudor de las opciones para la mitigación de la deuda. 12 C.F.R. § 1024.41(c)(1)(ii). También contempla que, en diversas situaciones, se permita al deudor apelar de la denegatoria de proveerle alguna opción par la mitigación de pérdidas. 12 C.F.R. § 1024.41(h)(1)(ii).