

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ-AGUADILLA
PANEL XI

BANCO SANTANDER DE
PUERTO RICO

Apelante

v.

DAVID PEREZ PEREZ,
ANA MARITZA
RODRIGUEZ OCASIO Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelados

KLAN201501791

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Arecibo

Caso Núm.:
C CD2011-0228

Sobre:
COBRO DE DINERO Y
EJECUCION DE
HIPOTECA POR LA
VIA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente, Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de enero de 2016.

Comparecen ante nosotros, mediante recuso intitulado “Apelación Civil”, el señor David Pérez Pérez, la señora Ana Martiza Rodríguez Ocasio y la sociedad legal de gananciales integrada por ambos (en adelante “peticionarios”). Solicitan la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (en adelante “TPI”), mediante la cual el Tribunal denegó su solicitud a los efectos de que se paralizara el lanzamiento de cierta propiedad. Toda vez que los petitionarios recurren de una resolución interlocutoria y no de una sentencia, el recurso es verdaderamente un *certiorari* y lo acogemos como tal. No obstante, mantenemos inalterada su designación alfanumérica por motivos de economía procesal.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos denegar la expedición del auto de *certiorari*.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 19 de abril de 2011 el Banco Santander de Puerto Rico (en adelante el “Banco”) presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los peticionarios. Por su parte, los peticionarios presentaron su *Contestación a Demanda* el 2 de junio de 2011 y posteriormente el 14 de mayo de 2013 se celebró la Conferencia con Antelación a Juicio.

Luego de varios trámites procesales, incluyendo la presentación de una moción en solicitud de sentencia sumaria, el 20 de marzo de 2014, notificada y archivada en autos el 21 de marzo de 2014, el TPI dictó *Sentencia Sumaria* en la que declaró Con Lugar la *Demanda* presentada por el Banco. Entre otras cosas, el TPI concluyó que “[a]nte la eventualidad de que la parte demandada no haga efectivo el pago de las sumas adeudadas a Parte [sic] demandante se ordenará al Señor Alguacil a efectuar la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada y antes relacionada para aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda.” La *Sentencia Sumaria* antes mencionada advino final y firme el 21 de abril de 2014, sin que se presentara oportunamente una moción de reconsideración o recurso de apelación alguno.

Así las cosas, el 23 de abril de 2014 el Banco presentó una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. Alegó que la *Sentencia Sumaria* había advenido final y firme, mas los peticionarios no habían satisfecho la misma ni total ni parcialmente. Por ello, solicitó al TPI que ordenara la ejecución de la sentencia y expidiera el correspondiente mandamiento de ejecución dirigido al Señor Alguacil para que procediera con la venta en pública subasta de la finca hipotecada. El TPI hizo lo propio al emitir una *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes* el 25 de abril de 2014,

notificada y archivada en autos el 2 de mayo de 2014, y la subasta quedó señalada para el 11 de septiembre de 2014.

El 10 de septiembre de 2014 los peticionarios presentaron una *Moción Urgente Solicitando Paralización de Subasta*. Alegaron que se encontraban en trámites con el Banco para lograr un “short sale” de la finca hipotecada. A tales efectos, incluyeron copia de una carta suscrita por un funcionario de la Unidad de Loss Mitigation del Departamento de Hipotecas del Banco mediante la cual se acusa recibo de una solicitud de “loss mitigation” presentada el 5 de septiembre de 2014 y se expresa que la misma está completa. También incluyeron copia de un documento intitulado *Settlement Statement (HUD-1)* de un prospecto comprador—que aparenta ser el hijo de la pareja—y el cual no contiene fecha ni firma. Sin embargo, examinada la solicitud de paralización presentada por los peticionarios, el 10 de septiembre de 2014, notificada y archivada en autos en la misma fecha, el TPI emitió una *Resolución* en la que concedió la misma. Además, le concedió 10 días al Banco para expresarse.

El 3 de febrero de 2015 el Banco presentó una *Moción en Solicitud de Continuación de los Procedimientos y en Solicitud de Nueva Orden y Mandamiento de Ejecución*. En dicho escrito, el Banco informó al Tribunal que los peticionarios no habían completado los procesos para realizar un “short sale”, por lo que solicitó que se autorizara la continuación de los procedimientos y se emitiera nueva orden de ejecución de sentencia. Por tanto, el 6 de febrero de 2015, notificada y archivada en autos el 11 de febrero de 2015, el TPI emitió una nueva *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes*.

Insatisfechos, el 6 de febrero de 2015 los peticionarios presentaron una *Moción Urgente Oponiéndose a la Moción en Continuación de los Procedimientos y en Solicitud de Nueva Orden y*

Mandamiento de Ejecución. Alegaron que el cierre del “short sale” se estaba haciendo a través del Banco Popular de Puerto Rico y que no se había podido llevar a cabo debido a “inconvenientes” del Banco Santander. Sin embargo, no presentó ningún tipo de evidencia a tales efectos.

El 10 de febrero de 2015, notificada y archivada en autos el 11 de febrero de 2015, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de los peticionarios y ordenó la expedición del correspondiente mandamiento de ejecución de sentencia. Además, la subasta quedó señalada para el 15 de septiembre de 2015.

A pesar de lo anterior, el 13 de julio de 2015, los peticionarios presentaron una vez más una moción solicitando que se dejara sin efecto la subasta. Alegaron nuevamente que el cierre ante el Banco Popular no se había concretado por razones atribuibles al propio Banco Santander y que se encontraban tramitando una solicitud de modificación del préstamo con el Banco. Así, el 15 de julio de 2015, notificada y archivada en autos en la misma fecha, el TPI emitió una *Resolución* concediéndole al Banco un término de 20 días para replicar a la solicitud de los peticionarios.

Luego de ciertos trámites procesales, el 14 de agosto de 2015 el Banco presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Paralización de los Procedimientos.* Alegó que no había ningún proceso de mitigación de pérdidas activo, por lo que no procedía suspender la subasta. Además, sostuvo que la solicitud de los peticionarios únicamente perseguía dilatar los procesos. Ello así, el 18 de agosto de 2015, notificada y archivada en autos el 20 de agosto de 2015, el TPI emitió una *Resolución* declarando No Ha Lugar la solicitud de los peticionarios.

El 18 de agosto de 2015 los peticionarios presentaron una *Moción Replicando Alegaciones de la Parte Demandante.* Para

acreditar que había un procedimiento activo de “loss mitigation”, anejaron copia de una solicitud de “loss mitigation” presentada el **12 de agosto de 2015** donde se expresa que la misma está completa. Por eso, una vez más solicitaron la paralización de la subasta señalada para el 15 de septiembre de 2015. No obstante, el 21 de agosto de 2015, notificada y archivada en autos el 24 de agosto de 2015, el TPI emitió una *Orden* reiterándose en su *Resolución* del 18 de agosto de 2015, a saber, declarando No Ha Lugar la solicitud de paralización de los peticionarios.

El 15 de septiembre de 2015 se celebró la venta en pública subasta de la finca en cuestión y se adjudicó la misma al Banco Santander. Ello así, en esa misma fecha el Banco presentó una *Moción en Solicitud de Lanzamiento*, la cual fue concedida por el TPI mediante *Orden* emitida el 17 de septiembre de 2015, notificada y archivada en autos el 31 de septiembre de 2015.

El 17 de septiembre de 2015 los peticionarios presentaron una moción intitulada *Doble Exposición, Incumplimiento de Contrato y Solicitando que se Declara Nula la Subasta*. Alegaron que el Banco había incumplido con el “Truth in Lending Act” al no haberles notificado los números de cierre con 24 horas de anticipación y que también había incumplido con la Ley de Mediación Compulsoria toda vez que nunca se asignó un mediador. Por ello, solicitaron que se declarara nula la subasta adjudicada a favor del Banco.

El 29 de octubre de 2015 el Banco presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Paralización de los Procedimientos*. Alegó que la solicitud de “loss mitigation” presentada por los peticionarios el 12 de agosto de 2015 no se presentó más de 37 días antes de la fecha pautada para la celebración de la subasta (15 de septiembre de 2015), por lo que la misma no cumplía con los requisitos del *Real Estate Settlement*

Procedures Act (“RESPA”) para que se dejara sin efecto la subasta. Por tanto, solicitó que se denegara la petición de nulidad de subasta presentada por los peticionarios.

El 2 de noviembre de 2015, notificada y archivada en autos el 4 de noviembre de 2015, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de nulidad de subasta presentada por los peticionarios. Inconformes, los peticionarios solicitaron reconsideración, sin éxito. Todavía insatisfechos, los peticionarios acuden ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe. Aunque no formularon señalamientos de error específicos, se desprende del escrito que se quejan de que el Banco haya incumplido con la reglamentación aplicable de RESPA al celebrar la venta en pública subasta de la propiedad cuando éstos alegadamente completaron una solicitud de “loss mitigation” más de 37 días antes de la subasta. También aducen que el TPI se equivocó dado que nunca fue asignado un mediador conforme a la Ley de Mediación Compulsoria, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012.

II.

A. El Recurso de *Certiorari*

Las decisiones interlocutorias, distinto a las sentencias, son revisables ante el Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *certiorari*. El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal de menor jerarquía. Pueblo v. Díaz de León, 176 D.P.R. 913 (2009). El Tribunal de Apelaciones tiene la facultad para expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios.

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de

los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. García v. Padró, 165 D.P.R. 324 (2005). Éstos son:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Un *certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconsejan la revisión del dictamen recurrido. En otras palabras, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los procedimientos del caso sin mayor dilación en el Foro de Instancia.

B. La Ley de Mediación Compulsoria

El Artículo 3 del Código Civil establece: “[l]as leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario.” 31 L.P.R.A. sec. 3. La retroactividad es una excepción “que tiene lugar en circunstancias extraordinarias”. Asoc. Maestros v. Depto. Educación, 171 D.P.R. 640 (2007). El Tribunal Supremo

ha señalado que la intención del legislador de darle efecto retroactivo a una ley puede ser expresa o tácita, sin embargo, “[e]llo no significa que podamos impartirle retroactividad a una ley a la ligera. La intención del legislador de darle efecto retroactivo a una ley debe desprenderse del estatuto [...] [L]a retroactividad, por ser un acto excepcional, debe aparecer expresamente o surgir claramente del estatuto.” *Id.* Ante la omisión expresa, sólo en casos en que es obvio y patente el propósito legislativo es que se puede impartir efecto retroactivo para corregir un grave mal social o hacer justicia. Rivera Padilla y otros v. Directora Adm. de los Tribunales, 189 D.P.R. 315 (2013); Nieves Cruz v. U.P.R., 151 D.P.R. 150 (2000).

Ahora bien, es principio conocido que las normas de carácter procesal tienen efecto retroactivo, aplicándose tanto a las acciones pendientes al momento de su vigencia como a las causas de acción incoadas con posterioridad a la vigencia de las mismas. En Morales Cales v. Marengo y otros, 181 D.P.R. 852 (2011) (escolio 4), el Tribunal Supremo de Puerto Rico consignó:

En reiteradas ocasiones hemos señalado que las normas de carácter procesal, como regla general, tienen efecto retroactivo, por lo que aplican tanto a las acciones pendientes al momento de su vigencia como a las incoadas con posterioridad a la vigencia de éstas. *Lincoln Sav. Bank v. Figueroa*, 124 D.P.R. 388, 394-395 (1989); *Ortiz v. Fernós López*, 104 D.P.R. 851, 852 (1976); *Reyes v. Mayagüez Transport*, 86 D.P.R. 273, 281 (1962); *Souchet v. Cosío*, 83 D.P.R. 758, 762 (1961); *Fajardo v. Tribunal de Distrito*, 69 D.P.R. 476, 481 (1949); *Mason v. White Star Bus Line*, 53 D.P.R. 337, 340-341 (1938); *Ojeda v. Gavilán*, 46 D.P.R. 399, 401 (1934). Véase, además, R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Pub. Lexis Nexis, 2010, Sec. 203, págs. 18-19.

En lo pertinente, la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012 establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipoteca de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto

Rico que constituyan una vivienda principal. La referida ley, que entró en vigor el 1 de julio de 2013, tiene como propósito viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal.

En particular, la Ley 184-2012 define la residencia o vivienda principal como “[a]quella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.” 32 L.P.R.A. sec. 2881 (e). Por otra parte, la “mediación compulsoria” se define de la siguiente manera:

(b) *Mediación compulsoria.* –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. 32 L.P.R.A. sec. 2881 (b).

La mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en los procedimientos judiciales en que, como señalamos, se esté llevando a cabo un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con la propiedad residencial que constituya una vivienda personal 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. 32 L.P.R.A. sec. 2882. El procedimiento a seguir es el siguiente:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, **dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio** 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, 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. [...] De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. 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. 32 L.P.R.A. sec. 2882. (Énfasis y subrayado nuestro.)

La Ley 184-2012 dispuso que antes de su entrada en vigor la Oficina de Administración de los Tribunales (en adelante "OAT") debía redactar y aprobar un reglamento o enmendar cualquier reglamento aplicable a los efectos de establecer el procedimiento adecuado a seguirse para la implantación de esta ley. 32 L.P.R.A. sec. 2886. De conformidad, la OAT promulgó la Circular Núm. 30 titulada *Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas*. En lo pertinente, se reitera que la celebración de la reunión de mediación compulsoria constituirá un requisito jurisdiccional para la continuación de los procedimientos judiciales y, además, se señala:

En vista de su carácter procesal y de su eminente propósito reparador, **las disposiciones de la Ley**

Núm. 184-2012 y de estas normas cobijan tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1ro de julio de 2013 con respecto a los cuales aún no se haya señalado la conferencia con antelación al juicio, como a las acciones judiciales de la misma naturaleza presentadas a partir de la referida fecha. Circular Núm. 30 de la OAT. (Énfasis y subrayado nuestro.)

C. Reglamentación X del *Real Estate Settlement Procedures Act* (“RESPA”)

La entidad federal *Consumer Financial Protection Bureau* (“CFPB”) promulgó enmiendas a la Reglamentación X de RESPA, las cuales entraron en vigor el 10 de enero de 2014. Estas enmiendas afectan a las entidades bancarias o financieras que como agentes brindan servicios (“servicers”) al préstamo garantizado con una hipoteca sobre el inmueble que constituye la residencia principal del deudor hipotecario. En particular, nos referimos a la reglamentación contenida en 12 CFR 1024.38-41 sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar, los procedimientos internos del banco o la entidad financiera, y la continuidad en la comunicación de los agentes con los deudores hipotecarios. También, la reglamentación brinda protección a la residencia principal de los deudores hipotecarios en caso de incumplimiento o atraso en el pago de las mensualidades del préstamo hipotecario, por cuanto las entidades prestatarias deben comunicarse con el deudor dentro de treinta (30) días a partir del incumplimiento en el pago del préstamo hipotecario para ofrecerle consejería e información sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar. Además, los bancos dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días están obligados a proveer opciones de mitigación de pérdida y brindarle al deudor un enlace o contacto para su caso. De igual manera, la reglamentación contiene un listado de la información que se le debe brindar al deudor. Asimismo, la reglamentación requiere que los bancos desarrollen y mantengan políticas y procedimientos que le permitan al deudor mantener

contacto por teléfono de manera que puedan recibir una respuesta a tiempo y precisa (“a timely and accurate response”) respecto a su solicitud de mitigación de pérdida del hogar, el estatus de dicha solicitud y otra información pertinente sobre las fechas límites y los requisitos del programa de mitigación de pérdida del banco.

Aunque los bancos y las entidades financieras tienen flexibilidad para establecer sus propios requisitos referentes a los documentos y la información necesaria al tramitar una solicitud de mitigación de pérdida, estos deben actuar con diligencia razonable (“reasonable diligence”) al recopilar la información para completar la solicitud. Además, deben requerir al deudor la información con prontitud (“promptly”) para completar la solicitud. Aun cuando en el curso de la evaluación la solicitud, el banco o la entidad financiera le hayan informado al solicitante que su expediente está completo, de determinar que se requiere información adicional o que es necesaria una versión corregida de un documento previamente sometido, el banco debe requerir dicha información con prontitud de acuerdo con su deber de actuar con razonable diligencia. 12 CFR 1024.41(b)(1) y 1024.41(b)(2)(i)(B).

De cardinal importancia, también, es la divulgación del periodo de tiempo que tiene el deudor para someter los documentos requeridos cuando su solicitud esté incompleta. La notificación debe indicar la fecha razonable (“reasonable date”) que tiene el deudor para someter los documentos o la información requerida para completar su solicitud. Al establecer la fecha razonable, el banco debe seleccionar una fecha límite que proteja al máximo los derechos del deudor bajo la sección 1024.41 considerando los siguientes criterios: (a) la fecha en la cual los documentos o la información sometida se pudiera considerar inválida; (b) la fecha a la cual el deudor estaría en incumplimiento del préstamo por un periodo de ciento veinte (120) días; (c) la fecha

a noventa (90) días antes de la venta de la propiedad en ejecución (“foreclosure sale”); y (d) la fecha a treinta y ocho (38) días antes de la venta de la propiedad en pública subasta. 12 CFR 1024.41(b)(2)(ii). Como protección adicional al deudor, se establece que si la venta de la propiedad en pública subasta no ha sido pautaada, entonces se entiende que la solicitud ha sido recibida con antelación a los noventa (90) días previos a la venta de la propiedad en pública subasta (“foreclosure sale”). 12 CFR 1024.41(b)(3).

En torno a la evaluación de la solicitud *completa* de mitigación de pérdida, se establece que dicho proceso es discrecional del banco o entidad financiera ya que al realizar una determinación de elegibilidad del deudor respecto al programa de mitigación de pérdida, se intima que el banco estaría cumpliendo con los requerimientos de la sección 12CFR 1024.41(c)(1)(i). Ello en consideración a que el deudor no puede imponerle al banco los términos de un acuerdo, incluyendo lo relacionado a la evaluación de la solicitud ni puede imponer una opción de mitigación de pérdida en particular.

Ahora bien, la evaluación de una solicitud *incompleta* de mitigación de pérdida está regulada por la sección 1024.41(c)(2)(i)-(iv). La misma permite que el banco pueda ofrecer una opción de mitigación de pérdida sin que el deudor haya sometido una solicitud. De igual manera, permite que el banco haga un ofrecimiento de una opción de mitigación sin que la solicitud esté completa cuando el ofrecimiento no está basado en evaluación alguna de la información sometida en relación con la solicitud. Es decir, cuando el ofrecimiento de la opción de mitigación es independiente a la solicitud de mitigación de pérdida. El banco tiene entera discreción para evaluar una solicitud incompleta. También, se le podría requerir al banco que de manera apropiada

evalúe una solicitud incompleta sometida para todas las opciones disponibles de mitigación de pérdida.

Sobre el término de tiempo razonable (“reasonable time”) que tiene el banco para realizar la evaluación de la solicitud, la reglamentación establece que un “periodo significativo de tiempo” bajo las circunstancias del caso en cuestión podría tomar en consideración si el proceso de la venta en pública subasta de la propiedad (“foreclosure process”) es oportuno (“timing”). 12 CFR 2410.41(c)(2)(ii). También, al determinar el tiempo en que el banco se toma en evaluar la solicitud, la reglamentación contempla la demora del acreedor en cobrar las obligaciones vencidas del deudor (“forbearance”). 12 CFR 1024.41(c)(2)(iii).

Asimismo, se le requiere al banco como acreedor que considere una solicitud completa de su faz (“facially complete application”) como una solicitud completa para propósitos de las secciones 1024.41(f)(2) y (g) hasta que al deudor se le haya brindado una oportunidad razonable (“reasonable opportunity”) para completar su solicitud. La oportunidad razonable requiere que el banco notifique al deudor sobre cuál es la información adicional o documento corregido que se requiere, y que se le brinde suficiente tiempo para recopilar la información o la documentación necesaria para completar la solicitud. La cantidad de tiempo que se estima razonable dependerá de los hechos y las circunstancias de cada caso. 12 CFR 1024.41(c)(2)(iv).

Toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración a un requerimiento del tenedor del préstamo hipotecario, debe contener la razón específica que motiva el rechazo. 2 CFR 1024.41(d).

En particular, la nueva reglamentación restringe a los bancos y las entidades financieras en su curso de acción al prohibirles mantener acciones paralelas o simultáneas (“dual

tracking”) contra los deudores cuando sus préstamos hipotecarios garantizados con su residencia principal caen en atrasos. 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 está considerando una solicitud completa de mitigación de pérdida del hogar. Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas circunstancias, les está prohibido presentar o continuar acciones conducentes a la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad que constituye la residencia principal del deudor hasta que no hayan transcurrido ciento veinte (120) días en atrasos en el pago del préstamo hipotecario. Sobre esta prohibición, los comentarios oficiales a la reglamentación federal establecen textualmente como a continuación:

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 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).
12 CFR 1024.41(f).

En otras palabras, el término primera notificación o presentación (“first notice or filing”) se intima 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 del emplazamiento del deudor sobre la presentación en su contra de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca respecto

a la propiedad que constituye su residencia principal. La notificación (“first notice”) en nuestra jurisdicción se da con el emplazamiento del demandado, no a la fecha de presentación de la acción legal.

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 no esté sujeta a apelación, indicándole al solicitante que no cualifica para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida, salvo que el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación, o luego de haber llegado a un acuerdo, incumpla durante el periodo de probatoria. 12 CFR1024.41(f).

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 al deudor al presentar una acción conducente a la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad en cuestión, pero más de treinta y siete (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

dispuesto en el párrafo (g), infra, 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. 12 CFR 1024.41(g)(1)(2)(3).

La prohibición del “dual tracking”, en sus dos modalidades, constituye una de las protecciones más importantes en favor de los deudores hipotecarios con el propósito de que estos puedan efectivamente protegerse contra la pérdida de la propiedad inmueble considerada como su residencia principal.

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 cuarenta y cinco (45) días o más con anterioridad a la acción legal, entonces debe revisar el expediente para verificar si está completo y, dentro de los siguientes cinco (5) días laborables, debe informar al deudor si su solicitud ya está completa, o por el contrario, qué información sería necesaria para completar dicha solicitud. 12 CFR 1024.41(h).

En aquellos casos en que el banco recibe una solicitud completa noventa (90) días o más con anterioridad a la ejecución, entonces el deudor puede apelar la denegatoria a cualquier opción de mitigación de pérdida o a una opción bajo probatoria. 12 CFR 1024.41(h). La apelación debe ser presentada dentro de los catorce (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 de treinta (30) días de presentada la apelación.¹² CFR 1024.41(h)(2)-(4).

III.

En primer lugar, los peticionarios alegan en su recurso que el TPI se equivocó al no asignar un mediador a su caso conforme a la Ley 184-2012. Sin embargo, según hemos expuesto, aunque la Ley de Mediación Compulsoria tiene aplicación retroactiva a casos que se encontraban pendientes al momento de su aprobación, se limitó dicha aplicación a aquellos casos en los que aún no se hubiera celebrado la conferencia con antelación a juicio. La Ley de Mediación Compulsoria entró en vigor 1 de julio de 2013 y la Conferencia con Antelación a Juicio en este caso ya se había celebrado el 14 de mayo de 2013. Por tanto, no procede la alegación de los peticionarios a los efectos de que la mediación era un requisito jurisdiccional en este caso. Inclusive, el asunto de mediación ya había sido atendido por el TPI el 2 de agosto de 2013, cuando dejó sin efecto una *Resolución* previa en la que había referido el caso a mediación.¹

De otra parte, los peticionarios alegan que el Banco incumplió con el “Truth in Lending Act” y con la Regulación de RESPA al no notificarle los números de cierre con 24 horas de anticipación y continuar con el trámite de ejecución de sentencia mientras se encontraba pendiente una solicitud de “loss mitigation”. No habremos de considerar la alegación relacionada al “Truth in Lending Act”, pues los peticionarios no citaron disposición específica alguna que alegaran hubiera sido incumplida, como tampoco presentaron evidencia alguna de que las partes hubieran llegado a algún tipo de acuerdo.

¹ Véase, págs. 72-73 del apéndice de la *Moción de Desestimación al amparo de la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones* presentada por el Banco.

En cuanto a la Regulación de RESPA, los peticionarios alegan que habían completado una solicitud de “loss mitigation” el 5 de septiembre de 2014, más de 37 días antes de la venta en pública subasta, por lo que la misma debía declararse nula. Sin embargo, del expediente surge que aunque los peticionarios presentaron su primera solicitud el 5 de septiembre de 2014, la primera subasta estuvo pautada para el 11 de septiembre de 2014. Por eso, la solicitud se presentó tan solo 6 días antes, contrario a los 37 días requeridos por la Regulación de RESPA para que se interrumpan los procedimientos de venta en pública subasta. No obstante, el TPI paralizó los procedimientos para darle oportunidad al Banco a que se expresara sobre las alegaciones de los peticionarios en cuanto a un posible acuerdo—el cual nunca se concretó. Posteriormente, la venta en pública subasta se señaló para el 15 de septiembre de 2015 y los peticionarios volvieron a presentar una segunda solicitud de “loss mitigation”, esta vez 34 días antes, a saber, el 12 de agosto de 2015. Ello así, una vez más la solicitud se presentó fuera del término de 37 días que provee la Regulación de RESPA para que el Banco venga obligado a paralizar los procedimientos de ejecución.

De los documentos que obran en los autos originales del caso no surge que los peticionarios hayan podido evidenciar al TPI que en efecto había unos trámites en proceso para un “short sale” o que se hubiera dado una oferta de cierre. El único documento que obra en el expediente a tales efectos es un *Settlement Statement (HUD-1)* de un prospecto comprador—que aparenta ser el hijo de la pareja—y el cual no contiene fecha ni firma. Por eso, aunque entendemos los intentos de los peticionarios para evitar perder su casa, lo cierto es que nada hay en el expediente que justifique nuestra intervención. Por eso, declinamos expedir.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* y, como consecuencia, se deja sin efecto la orden de paralización de lanzamiento emitida el 18 de noviembre de 2015.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones