

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - CAGUAS
PANEL I

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Apelante

v.

LINETTE MARIE VENTURA
ABREU

Apelado

KLAN201601116

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Criminal Núm.:
K CD 2012-1171

Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Rivera Marchand y la Jueza Jiménez Velázquez.¹

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2016.

Comparece ante nosotros DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ) mediante apelación para que revisemos una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan, el día 2 de junio de 2016². Mediante el dictamen impugnado, el foro *a quo* desestimó sin perjuicio la demanda de epígrafe por incumplimiento con una orden del tribunal. El 17 de junio de 2016, la parte apelante presentó Moción de Reconsideración la cual fue declarada no ha lugar el 29 de junio de ese mismo mes y año.

Veamos un resumen del trasfondo fáctico y procesal del presente caso.

I

La entidad bancaria FirstBank Puerto Rico (en adelante FisrtBank) presentó una demanda por cobro de dinero y ejecución

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2016-230, se designó a la Hon. Jiménez Velázquez a entender y votar en este caso y a la Hon. Cintrón Cintrón como Jueza Presidenta de Panel, respectivamente, en sustitución del Hon. Steidel Figueroa.

² Notificada el 10 de junio de 2016.

de hipoteca contra la Sra. Linnette Marie Ventura Abreu (señora Ventura). Luego de presentada la Contestación a Demanda Enmendada, el 8 de enero de 2013, FirstBank solicitó se dictara sentencia sumaria. Ante esta petición, el TPI concedió a la Sra. Ventura un término de 20 días para presentar su postura.

El 2 de julio de 2013 la Sra. Ventura, sin oponerse a la moción de sentencia sumaria, solicitó una orden para obtener los beneficios de Mediación Compulsoria en virtud de la Ley 184-2012. FirstBank, por su parte, se opuso a la petición de la Sra. Ventura y reiteró nuevamente la procedencia de la sentencia sumaria. Cabe mencionar que dos meses después, aproximadamente, se sustituyó a la parte demandante, FirstBank Puerto Rico, por la nueva adquirente del préstamo DLJ.

Luego de la celebración de una vista, el caso fue referido, mediante la orden del 15 de octubre de 2013, al centro de mediación y solución de conflictos. La primera reunión fue calendarizada para el 16 de diciembre de 2013. Llegado el día, la Sra. Ventura se ausentó, por lo que se le informó acerca de la terminación de dicho proceso.

El 28 de mayo de 2014 DLJ insistió ante el TPI en la disposición sumaria del pleito. Ante ello, el tribunal le concedió un plazo de 10 días a la Sra. Ventura para que presentara su oposición o de lo contrario se entendería por sometida la solicitud de sentencia sumaria.

Tras varios trámites procesales, el 8 de enero de 2015 DLJ solicitó se dejara pendiente la adjudicación de la solicitud de sentencia sumaria hasta que concluyera el proceso de mitigación de pérdidas que se estaba llevando a cabo.

El 12 de febrero de 2015, Select Portfolio Servicing, Inc. (Select Portfolio), compañía que provee servicios a la cartera de préstamos hipotecarios de DLJ, le informó a la Sra. Ventura que

no cualificó para las alternativas de mitigación de pérdidas. La Sra. Ventura solicitó una reconsideración y mediante carta fechada el 13 de mayo de 2015 se le informó por segunda ocasión que no cualificaba.

A raíz de lo anterior, el TPI solicitó a la Sra. Ventura que mostrara causa por la cual no debían dar por sometida la moción de sentencia sumaria. Luego de varias solicitudes de prórroga para expresar su posición, la Sra. Ventura informó al TPI, mediante moción del 10 de noviembre de 2015, que su situación económica había cambiado y que, conforme a ello, sería elegible para la modificación del préstamo. Por esta razón, solicitó nuevamente una evaluación de mitigación de pérdidas a lo que DLJ accedió.

Luego de comenzado el proceso de mitigación de pérdida, el 16 de diciembre de 2015, DLJ reiteró nuevamente la procedencia de la sentencia sumaria, debido a que la Sra. Ventura aún no había entregado todos los documentos requeridos para poder ser evaluada. Ante dichas alegaciones, la Sra. Ventura presentó Oposición a la Moción Reiterando Sentencia Sumaria y sostuvo que Select Portfolio le había solicitado varios documentos adicionales para poder proseguir con su evaluación. Además, enfatizó el hecho de que Select Portfolio le había informado en varias ocasiones que la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca estaría paralizada mientras esperaban por la información adicional necesaria para completar la reevaluación del préstamo.

Así las cosas, el TPI, mediante orden del 21 de enero de 2016, le concedió a DLJ treinta (30) días para informar los resultados de la reevaluación del préstamo. Dentro de ese término, DLJ informó que se le había notificado a la Sra. Ventura que debía proveer ciertos documentos, pero que esta no había cumplido en entregar los mismos. Ante ello, DLJ procedió a solicitar un término de cuarenta y cinco (45) días para poder culminar con la

reevaluación de la solicitud de mitigación de pérdida. El TPI, mediante orden de 7 de marzo de 2016, concedió cuarenta (40) días para informar la determinación de la reevaluación de la petición so pena de archivo sin perjuicio.

Así las cosas, el 24 de marzo de 2016 la Sra. Ventura entregó toda la documentación requerida por Select Portfolio. No obstante, al siguiente día, este le envió una carta solicitando información adicional para el 24 de abril de 2016. Sostuvo que desde entonces han continuado requiriéndole documentos adicionales, o clarificación y/o actualización de los ya entregados. Para el 10 de mayo de 2016, DLJ reiteró nuevamente su solicitud de sentencia sumaria a la cual la Sra. Ventura se opuso oportunamente.

Por no cumplir con los términos establecidos por el tribunal, el 2 de junio de 2016 el TPI dictó sentencia decretado el archivo sin perjuicio de la presente causa de acción. Ante esta determinación, DLJ presentó ante el Foro de Instancia Moción de Reconsideración la cual fue declarada no ha lugar mediante resolución emitida el 29 de junio de 2016, y notificada 7 de julio de 2016.

Insatisfecho con la determinación del TPI, DLJ acudió ante nosotros mediante el recurso de epígrafe, en el cual imputó la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI al no adjudicar la solicitud de sentencia sumaria sin oposición una vez se notificó mediante carta del 13 de mayo de 2015, que la parte demanda no cualificó para las alternativas de mitigación de pérdidas, en fiel cumplimiento con lo establecido en la reglamentación federal "CFPB".

El TPI abusó de su discreción al desestimar y archivar como sanción la Demanda existiendo un proceso activo de re-evaluación de mitigación de pérdidas entre las partes el cual no se culminó debido a la necesidad de documentos adicionales por la parte demandada-apelada.

II

Para el año 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*”, PL 111-203, 12 U.S.C. § 5301, *et seq.*, con el fin de promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos fomentando servicios justos, transparentes y competitivos al consumidor, entre otras cosas.³ Para cumplir con los fines de la Ley se creó el *Consumer Financial Protection Bureau* (CFPB). El CFPB es la agencia federal encargada de regular todo lo relacionado a la protección de los consumidores en el sector financiero. 12 U.S.C. § 5481, 5514 y 5515.

Dicha agencia federal está a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del *Real Estate Settlement Procedural Act* (RESPA), también conocida por la Reglamentación X de RESPA, 12 U.S.C. § 2601, *et seq.* La CFPB realizó varias enmiendas a la Reglamentación X que entraron en vigor el 10 de enero de 2014. Parte de esas enmiendas incluyeron reglamentaciones a los procedimientos de mitigación de pérdida (*loss mitigation*) de deudores hipotecarios llevados a cabo internamente por la entidad financiera.

El Reglamento X impone a los bancos el deber de desarrollar mecanismos de comunicación y asignar personal al que pueda acudir el deudor para que de esta forma pueda obtener una respuesta precisa y a tiempo respecto a su solicitud de mitigación de pérdida como también el estatus de dicha solicitud, incluyendo límites y requisitos que pueda tener el programa. 12 C.F.R. § 1024.40. El banco debe comunicarse con el deudor, luego de ocurrido cualquier incumplimiento, de manera que se pueda

³ La exposición de motivos de la ley establece lo siguiente: “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. § 5301.

actuar con diligencia razonable para recopilar la información necesaria y así poder completar dicha solicitud con prontitud. A tenor con lo expuesto anteriormente, es necesario que la entidad prestataria comunique de forma clara una fecha razonable para la cual el deudor deberá someter la información requerida. 12 C.F.R. § 1024.41.

De igual forma, la Reglamentación X establece que un agente hipotecario o acreedor hipotecario puede evaluar una solicitud de mitigación de pérdida cuando la misma esté completa. 12 C.F.R. § 1024.41 (b)(1). Si el acreedor hipotecario entiende que necesita otra información o alguna documentación adicional a la ya provista, debe notificarle y requerirle al deudor aquello que haga falta. La solicitud se entenderá completada hasta que se le otorgue un tiempo razonable para poder cumplir con lo requerido para poder completar dicha solicitud. 12 C.F.R. § 1024.41 (c)(2)(iv).

La reglamentación contenida en las disposiciones 12 C.F.R. § 1024.38 hasta el C.F.R. § 1024.41 nos da a entender que la entidad prestataria no podrá solicitar al Tribunal la ejecución de la hipoteca hasta tanto no se cumpla con lo establecido en el reglamento. Además, dentro de las enmiendas hechas a la Reglamentación X se encuentra la prohibición de mantener acciones paralelas o simultáneas contra los deudores. A esto le denominan “*dual tracking*”. Se prohíbe por medio de esta enmienda que un acreedor o agente hipotecario inicie, solicite o continúe con un procedimiento de ejecución de hipoteca ante un foro judicial mientras que por otro lado se encuentra evaluando una solicitud de mitigación de pérdida de la vivienda. 12 C.F.R. § 1024.41 (f). El acreedor hipotecario puede proceder con las acciones por la vía judicial cuando:

(g) Prohibition on foreclosure sale. If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable

law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section 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;

(2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 C.F.R. § 1024.41 (g)(1)(2)(3).

Por lo tanto, el agente o acreedor hipotecario está impedido de llevar a cabo una venta de la vivienda en pública subasta y de promover una sentencia ejecución de hipoteca cuando se encuentra evaluando una solicitud de mitigación de pérdida. Ahora bien, puede hacerlo si se dan algunas de las tres situaciones contenidas en la sección antes citada. La primera situación que se menciona es si ya el agente del banco le ha notificado al deudor hipotecario que no es elegible para las opciones de mitigación de pérdida sin que aplique el proceso de apelación, ya sea por haber incumplido con los términos establecidos o por que haya sido denegada. La segunda situación se da cuando un deudor hipotecario haya rechazado todas las alternativas de mitigación ofrecidas por el banco hipotecario y, por último, cuando el solicitante incumple con lo establecido en un acuerdo previo como parte de las opciones de mitigación ofrecidas.

III

En virtud de la Regla 39.2(a) de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 39.2(a), los tribunales tienen la facultad de, motu proprio o a petición de una de las partes, decretar la desestimación de un pleito o eliminar

alegaciones de una parte si el demandante deja de cumplir con las disposiciones de esta regla o con cualquier orden del tribunal. Ahora bien, la sanción de la desestimación no es una automática ya que, antes de decretar la desestimación, debe cumplirse con unos requerimientos contenidos en la Regla. *Íd.*

Como se sabe, la sanción de la desestimación procederá luego de que el tribunal haya apercibido al abogado/a de la situación y se le haya concedido a estos la oportunidad de responder. De no responder, los tribunales procederán a imponer sanciones a los abogados y notificarán directamente a la parte sobre la situación. *Íd.* Luego de que la parte ha sido debidamente informada acerca de la situación y de las consecuencias de no tomar acción para corregirla entonces los tribunales pueden ordenar la desestimación. *Íd.* No obstante, el tribunal debe proveerle a la parte un plazo no menor de 30 días para corregir la situación. El plazo puede ser menor si las circunstancias del caso así lo justifican. *Íd.*

No empece a lo anterior, la facultad para desestimar debe ejercerse con mesura ya que solo en casos extremos se debe privar a una parte de su día en corte. *Accurate Sols. v. Heritage Enviroment*, 193 DPR 423, 433 (2015), citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., JTS, T. II, 2011, págs. 528-529; *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 D.P.R. 855, 864 (2005).

Nuestra jurisprudencia ha reiterado que al ser la desestimación la sanción más drástica de todas esta debe prevalecer solo cuando las circunstancias del caso en cuestión sean unas extremas, ya sea por la total incuria de una de las partes o por una evidente desatención. Además, la desestimación tendrá lugar solo cuando otras sanciones hayan resultado ser

ineficaces. *Pueblo v. Rivera Toro*, 173 D.P.R. 137, 146 (2008); *Mun. de Arecibo v. Almac. Yakima*, 154 D.P.R. 217, 222-223 (2001).

IV

A tenor con el marco jurídico que hemos enunciado, procedemos a resolver la controversia de autos.

Como vimos, el TPI emitió una orden, el 7 de marzo de 2016, concediendo a DLJ un plazo de cuarenta (40) días so pena de archivo sin perjuicio para que entregara una reevaluación final del proceso de mitigación de pérdida de la Sra. Ventura. Tras no cumplir con la orden del tribunal, el 2 de junio de 2016 se desestimó sin perjuicio la causa de acción. Ante esa determinación, DLJ sostiene en su planteamiento de error que el TPI abusó de su discreción al desestimar y archivar el caso.

La norma que dispone de la causa de autos es clara al fijar que un agente hipotecario no puede llevar acciones simultáneas en contra de un deudor hasta tanto no concluyan los procedimientos internos de mediación. En vista de que DLJ no había culminado la evaluación de mitigación de pérdida de la señora Ventura, este estaba impedido de continuar con el procedimiento judicial.⁴ La insistencia en la procedencia de la sentencia sumaria sin que hubiese terminado el proceso interno va en contra de la norma jurídica antes enunciada ya que tampoco se cumple con ninguna de las excepciones provistas en el Reglamento federal para proceder por la vía judicial.

Ahora bien, ante la drástica sanción que representa la desestimación y la ausencia de circunstancias extremas de incuria por parte de DLJ, entendemos que no procedía dicho curso de acción. Somos de la opinión que un archivo administrativo, hasta

⁴ Hemos de consignar que contrario lo argüido por DLJ, la mediación no ha culminado ante el constante requerimiento de documentos por parte de Select Portfolio, más no por causas atribuibles a la señora Ventura.

que culmine el proceso de mitigación de pérdida, resulta ser un proceder más razonable.

VI

Por los fundamentos expuestos, se revoca la sentencia apelada, se devuelve el caso al foro primario y se ordena el archivo administrativo hasta que concluya el proceso de mitigación de pérdida. Concluido el mismo, se ordenará la apertura del caso previa solicitud a esos efectos.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones