

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VI

Banco Popular de
Puerto Rico

Recurrido

vs.

Keye Hsiao Ramos,
Nitzabel Ortiz Colón y
la sociedad legal de
bienes gananciales
compuesta por ambos

Peticionarios

KLCE201601406

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca (Vía
Ordinaria)

Civil Núm.:
D CD2015-2454

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, el Juez Rivera Colón y la Jueza Surén Fuentes.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de diciembre de 2016.

Comparecen ante nos el señor Keye Hsiao Ramos, la señora Nitzabel Ortiz Colón y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta (Peticionarios) mediante recurso de *Certiorari*. Solicitan la revocación de la Orden emitida el 15 de junio de 2016 y el Mandamiento de Ejecución emitido el 30 de junio de 2016, ambos notificadas el 30 de junio de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en el caso D CD2015-2454, *Banco Popular de Puerto Rico v. Hsiao Ramos, et al.* Mediante dichos dictámenes el TPI ordenó la ejecución de la Sentencia a través de la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada, objeto del litigio.

I.

Resumimos a continuación los hechos esenciales y pertinentes para disponer del recurso, según surgen del expediente ante nos.

El 18 de octubre de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) instó una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de los Peticionarios. Afirmó que, por valor recibido, el 4 de febrero de 2011, éstos suscribieron un Pagaré, por la suma principal de \$710,500 más intereses anuales al 4.5% y otros créditos accesorios por endoso. En la Demanda, el BPPR identificó el préstamo con el número 0701958191. Alegó que, en aseguramiento de dicho Pagaré, en igual fecha, constituyeron una hipoteca voluntaria, mediante la Escritura Núm. 40, sobre el Solar número 193 de la Urb. Finca Elena, Sección, 1 del Barrio Hato Nuevo en Guaynabo, en el que enclava una casa. Adujo ser el tenedor del Pagaré y expresó que, a pesar de avisos y oportunidades otorgadas, los Peticionarios incumplieron el contrato de préstamo hipotecario al no pagar las mensualidades adeudadas a partir del 1 de abril de 2015 por lo que declaró vencida la totalidad de la deuda ascendente a \$653,252.61 de principal, más intereses, recargos por demora, costas, gastos y honorarios de abogado y otras sumas.

Conforme lo alegó el BPPR, al ser los Peticionarios deudores personales y propietarios de la finca hipotecada, la acción real y la personal se confundían en la acción hipotecaria ordinaria. Aun cuando indicó que presentaría un Aviso de Demanda en el Registro de la Propiedad afirmó que, en caso de que no estuviese debidamente inscrita la hipoteca que pretendía ejecutar, podría continuar la tramitación del caso como una acción personal de cobro de dinero. Solicitó que se le ordenara a los Peticionarios a satisfacer las sumas adeudadas; que, de estar inscrita la hipoteca, se ordenara la venta en pública subasta de la propiedad; que, de resultar algún remanente luego del pago de lo debido se depositase en la Secretaría para entregársele a los Peticionarios, y que, de resultar insuficiente el producto de la venta, se dictase sentencia

en deficiencia por el balance al descubierto. Requirió que, de no estar inscrita la hipoteca en cuestión, se ejecutase la sentencia por las vías disponibles para el cobro de la obligación personal o que, una vez se inscribiese, se ejecutase.

El 14 de diciembre de 2015 el BPPR presentó su “Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y que se Dicte Sentencia Conforme a la Regla 45.2 (b) de Procedimiento Civil”. Alegó que, habiendo sido emplazados, transcurrió el término prescrito por ley para ello sin que los Peticionarios contestaran la demanda o comparecieran de forma alguna por lo que debía anotárseles la rebeldía y dictar sentencia de conformidad. Afirmó que el Pagaré hipotecario estaba gravado con una Primera Hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad y que resultaron infructuosas sus gestiones para obtener el cobro de las mensualidades vencidas a partir del 1 de abril de 2015. En apoyo a su solicitud, anejó los siguientes documentos: Certificación del Departamento de la Defensa; Declaración Jurada acreditando que los Peticionarios no estaban prestando servicio militar, ni eran menores de edad o personas incapacitadas; Declaración Jurada de un oficial del BPPR acreditando que las sumas adeudadas eran líquidas, vencidas y exigibles; copia del Pagaré hipotecario; copia de la Escritura de Hipoteca y una Certificación Registral original.

Mediante Orden emitida el 16 de diciembre de 2015 y notificada el 18 del mismo mes y año, el TPI le anotó la Rebeldía a los Peticionarios.

En iguales fechas, emitió Sentencia. Pronunció que, al solicitar que se dictase sentencia en rebeldía, la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, *et seq.*, era inaplicable al caso. Determinó que el 4 de febrero de 2011 los Peticionarios

constituyeron una hipoteca voluntaria mediante la Escritura Núm. 40 sobre el Solar Número 193 de la Urbanización Finca Elena, en garantía de un Pagaré por ellos suscrito por la suma principal de \$710,500 con intereses al 4.5% anual a favor de Popular Mortgage, Inc., o a su orden, pagadero en plazos mensuales de \$3,600 a partir del 1 de marzo de 2011 y el primer día de cada mes subsiguiente hasta el pago total de principal, intereses y otras sumas. Enunció que la hipoteca se constituyó por \$710,500 para garantizar el pago del principal y las demás sumas. El TPI señaló que se presentó copia del Pagaré, sin nota de cancelación así como copia certificada de la referida escritura y que los documentos reflejaban que se pactó que si cualquier plazo no era satisfecho antes del vencimiento del próximo plazo mensual, la totalidad de la obligación e intereses acumulados quedarían vencidos. Sostuvo que, como surgía de la Declaración Jurada, pese a avisos y oportunidades, no se pagaron las mensualidades desde el 1 de abril de 2015 por lo que declaró vencidas todas las sumas adeudadas. Al considerar bien alegados y corroborados los hechos, dio por aceptadas las alegaciones de la Demanda, sin que fuese necesario celebrar una vista en rebeldía, y la declaró con lugar. Condenó a los Peticionarios al pago de \$653,252.61 de principal; intereses al tipo convenido de 4.5% anual desde el 1 de marzo de 2015; \$71,500 para costas, gastos y honorarios de abogado, y otras sumas. Dispuso que se ejecutase la Sentencia mediante la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada y que, de resultar insuficiente el producto de la venta para pagar lo adeudado, el BPPR podría cobrar el remanente de otros bienes de los Peticionarios.

El 5 de febrero de 2016 el BPPR presentó una Moción Sobre Ejecución de Sentencia. No obstante, el 29 de febrero de 2016, el BPPR presentó una Moción de Paralización Conforme a Regulación

de “Consumer Financial Protection Bureau”. Afirmó que los Peticionarios completaron la documentación requerida para que se evaluase su caso y se emitiese una determinación sobre la alternativa de pago aplicable. Expresó que nueva reglamentación efectiva el 10 de enero de 2014, requería que, una vez la parte demandada entregase toda la documentación intimada para evaluar su caso y las alternativas aplicables para su préstamo hipotecario, se paralizara el litigio. Entre otros asuntos, afirmó que las partes no podían efectuar ninguna solicitud que promoviese el proceso de ejecución. Adujo que, concluida la evaluación, se notificaría si aplicaba alternativa de pago o si procedía continuar con los procedimientos. Solicitó la paralización del caso por un término de cuarenta y cinco (45) días.

Mediante Orden emitida el 23 de marzo de 2016 y notificada el 31 del mismo mes y año, el TPI declaró que no tenía nada que proveer en cuanto a la moción sobre ejecución de hipoteca. En otra Resolución de iguales fechas, declaró con lugar la moción presentada por el BPPR y ordenó la paralización de los procedimientos postsentencia. Decretó que las partes le informasen de las disposiciones que emitiese el Consumer Financial Protection Bureau.

Así las cosas, el 3 de junio de 2016, el BPPR presentó una Moción para Continuar los Procedimientos. Alegó que, evaluado el caso de los Peticionarios, la alternativa se canceló debido a que no se completaron los documentos necesarios por lo que procedía continuar con los procedimientos. Afirmó que la Sentencia, que le fue debidamente notificada a los Peticionarios, y ya era final y firme, no había sido satisfecha ni en todo ni en parte. Pidió que se ordenara la expedición del Mandamiento de Ejecución de Sentencia.

El 6 de junio de 2016 los Peticionarios presentaron una Moción Asumiendo Representación Legal. En igual fecha, presentaron su “Oposición a ‘Moción para Continuar los Procedimientos’ e Informando que Aún Está en Vigor la Paralización de los Procedimientos Judiciales Dispuesta por la Reglamentación Federal Sobre *Loss Mitigation*.” Señalaron que solicitaron los beneficios del programa de mitigación de pérdidas a tenor del Reglamento X del Consumer Financial Protection Bureau, que prohíbe la continuación del caso y la ejecución entretanto no culmine dicho proceso. Alegaron que lo que esbozó el BPPR al solicitar la continuación de los procedimientos era falso. Explicaron que, al surgir un individuo interesado en comprar la propiedad hipotecada aquí en cuestión mediante un proceso de “short sale”, las partes acordaron dejar en suspenso el proceso de mitigación de pérdidas ya iniciado pero que, cuando ello no se concretó pues el BPPR rechazó la oferta del prospecto comprador, a su vez unilateralmente canceló el proceso de mitigación de pérdidas. Alegaron que el BPPR contravino la reglamentación federal al así actuar y al cancelar dicho proceso sin enviarles una notificación escrita para detallar los documentos que hacían falta para completar su solicitud y sin otorgarles un término razonable para producirlos. Afirmaron que tampoco se les evaluó para las opciones de HAMP o HARP. Aun cuando adujeron que los incumplimientos del BPPR podrían conllevar consecuencias administrativas así como a responsabilidad civil en daños y perjuicios, alegaron que procedía dejar vigente la paralización hasta cumplirse con los requisitos procesales del *loss mitigation*.

El 7 de junio de 2016 el BPPR presentó una Moción al Expediente Judicial en la que adujo que presentó el Aviso de Demanda en el Registro de la Propiedad. Anejó a su moción copia de la Solicitud de Certificación Registral.

En una Orden emitida el 15 de junio de 2016 y notificada el 30 del mismo mes y año, el TPI autorizó la representación legal. Asimismo, el 15 de junio emitió Orden para que el Secretario del Tribunal expidiese el Mandamiento de Ejecución para la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada, que a su vez, se emitió el 30 de junio de 2016. Ambos dictámenes se notificaron a las partes el 30 de junio de 2016. En otras dos órdenes emitidas el 15 de junio de 2016 y notificadas el día 30 del mismo mes, en relación con la solicitud de la continuación de los procedimientos y su oposición, respectivamente, decretó: “Véase Orden de ejecución autorizando la continuación de los procedimientos”.

El 17 de junio de 2016 el BPPR presentó su Moción Informativa y Otros Extremos. Afirmó que los Peticionarios admitieron que el “short sale” no se aprobó por lo que supieron que se les denegó la solicitud de alternativa de pago. Sostuvo que no se evalúa un expediente incompleto y que, a los Peticionarios se les requirió copia certificada de sus planillas de ingresos del año 2014, así como una explicación detallada sobre el movimiento del dinero depositado en su cuenta bancaria del BPPR, pero no cumplieron con dichos requerimientos. Solicitó que se ordenase la continuación de los procedimientos pues, ante la falta de documentos e información requerida, no fue posible iniciar el proceso de evaluación. Anejó a su moción un documento con fecha de 20 de mayo de 2016 de la Unidad de Mitigación de Pérdidas, dirigido a los Peticionarios intitulado Divulgación de Razones Específicas Respecto a la Denegación de Alternativas de Mitigación de Pérdidas.

El 22 de julio de 2016 los Peticionarios presentaron su Oposición a “Moción Informativa y Otros Extremos”. Manifestaron que, antes de evaluar otras opciones, en este caso se trató de resolver la controversia mediante un “short sale”. Afirmó que el

BPPR solicitó que se ordenara la ejecución de la sentencia mientras aún se evaluaba la oferta de compra que hizo un primer prospecto comprador el 21 de abril de 2016 y pendiente aún el proceso de *loss mitigation*. Esbozaron que el TPI autorizó la ejecución sin atender sus alegaciones en torno a ello y a que el BPPR violentó el Reglamento X. Aun cuando afirmaron que el BPPR no les notificó la Moción Informativa y Otros Extremos a tenor de la Regla 67.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, plantearon que, tan reciente como el 20 de julio de 2016 le enviaron al BPPR copia de la Certificación de su Planilla de Ingresos de 2014 y una nueva oferta de “short sale” por \$400,000 de un nuevo comprador preaprobado para un crédito que cubriría el precio total de la compraventa. Afirmaron que, según lo plantearon en una moción separada, el TPI no podía meramente avalar la versión del BPPR sino que, según lo han resuelto hermanos paneles de este foro intermedio en casos similares, debía mantener vigente la paralización y celebrar una vista evidenciaria en la que recibiese prueba sobre las negociaciones entabladas entre las partes para fijar un plan de mitigación de pérdidas y en torno a si el BPPR incumplió con su obligación bajo el Reglamento X al procurar la orden de ejecución de sentencia. Anejaron a su moción documentos referentes a las ofertas de “short sale” realizadas.

En igual fecha, los Peticionarios presentaron una Moción Urgente Reiterando Solicitud de Continuación de Paralización del Caso Bajo la Sección 1024.41(g) del Reglamento X de la Ley RESPA, y Solicitando Vista para Dirimir Controversias Sobre el Estado de las Negociaciones de *Loss Mitigation*. En apretada síntesis, reiteraron los planteamientos esbozados en su oposición. Agregaron que, si bien los bancos tienen flexibilidad para fijar la información y documentos necesarios para tramitar una solicitud

de mitigación de pérdidas, deben requerírsela con prontitud al deudor y proveerle una fecha razonable para producirla. Afirmaron que la reglamentación aplicable restringe el “dual tracking”, esto es, la capacidad de los bancos de iniciar o promover la acción de ejecución mientras consideran la solicitud de mitigación de pérdidas. Igualmente, indicaron que se ha resuelto que, a tenor de las doctrinas de declaración unilateral de voluntad y actos propios, una entidad financiera que entra en un proceso de *loss mitigation* está obligada a no reiniciar el proceso judicial hasta auscultar todas las alternativas de pago disponibles. Alegaron que, pendiente el “short sale”, y sin auscultarse las opciones de HAMP o HARP, debía restablecerse la paralización hasta que culminasen definitivamente las gestiones de *loss mitigation*. Reiteraron que, según surge de sentencias emitidas por hermanos paneles de este foro, debía celebrarse una vista evidenciaria en la que el TPI reciba prueba sobre las negociaciones entabladas por las partes para fijar un plan de mitigación de pérdidas y si el BPPR incumplió con sus obligaciones a tenor del Reglamento X.

Inconforme, el 1 de agosto de 2016, los Peticionarios recurrieron ante nos mediante el presente recurso de *Certiorari* en el que le imputaron al TPI la comisión del siguiente error:

A. Erró el TPI al dictar una Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia para ejecutar la hipoteca mediante venta judicial cuando aún estaba pendiente el proceso de mitigación de pérdidas (“Loss Mitigation”) del Reglamento X de la Agencia Federal Consumer Financial Protection Bureau y la Ley Federal RESPA, por lo que procedía mantener la paralización del proceso judicial dispuesta en la sec. 1024.41 del Reglamento X para impedir el “Dual Tracking”, y cualquier duda sobre el estado de las negociaciones entre las partes sobre mitigación de pérdidas sólo podía ser resuelto mediante vista evidenciaria.

Mediante Resolución emitida el 19 de septiembre de 2016 le concedimos un término adicional a la parte recurrida, hasta el 22 de septiembre de 2016, para presentar ante nos su oposición.

Transcurrido dicho término, el 13 de octubre de 2016 emitimos otra Resolución en la que le concedimos un término adicional, hasta el lunes 17 de octubre de 2016, para mostrar causa por su incomparecencia. e advertimos que, de no cumplir, daríamos el caso por perfeccionado y lo adjudicaríamos conforme a Derecho.

El 10 de noviembre de 2016 ordenamos que se elevasen ante nos, en calidad de préstamo, los autos originales del caso.

Conforme le apercibimos, transcurridos los términos concedidos sin que el BPPR haya presentado ante nos escrito alguno, procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A.

Sabido es que el auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional que le permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ha destacado nuestro más alto foro que “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, dispone, en lo pertinente:

El recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar

a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

A fin de que ejerzamos sabia y prudentemente nuestra facultad discrecional de atender o no en los méritos los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición del auto. La referida regla dispone lo siguiente:

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 causan 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.

Sólo podremos intervenir con el ejercicio de la discreción cuando se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo *Rivera y Otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Aun cuando determinar si un tribunal abusó de su discreción no es tarea fácil ello tiene una estrecha relación con el concepto de razonabilidad. *Íd* En este ámbito, se ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*.

Nuestro más alto foro ha expuesto que la Regla 40, *supra*, adquiere mayor relevancia en situaciones en las que, de ordinario,

“no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada”. *Íd.*, pág. 339. Indicó que, si bien las resoluciones que conciernen a asuntos postsentencia no están comprendidas dentro de las determinaciones interlocutorias que categóricamente están sujetas a escrutinio mediante el recurso de *certiorari*, al tratarse de decisiones emitidas luego de dictada la sentencia, de ordinario, tampoco cualifican para el recurso de apelación disponible para los dictámenes judiciales finales. *Íd.* Ante ello, reconoció que “[s]e corre el riesgo..., de que fallos erróneos nunca se vean sujetos a examen judicial simplemente porque ocurren en una etapa tardía en el proceso, tal como lo es la ejecución de sentencia”. *Íd.*

B.

En aras de promover la estabilidad financiera del país y proteger a los consumidores de prácticas financieras abusivas, entre otros fines, el 5 de enero de 2010 el Congreso de los Estados Unidos aprobó el estatuto conocido como "Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act". 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.* Bajo el Título X de dicho estatuto se creó el “Consumer Financial Protection Bureau” (“CFPB”), al que se le asignó la tarea de implementar y hacer valer las leyes federales con el propósito de asegurarse que todos los consumidores tienen acceso a los mercados de productos financieros y que esos mercados y servicios son justos, transparentes y competitivos. 12 USC secs. 5511(a). Sus objetivos son asegurarse de que los consumidores sean provistos con información oportuna y comprensible de modo tal que puedan tomar decisiones responsables sobre sus transacciones financieras y que estén protegidos de prácticas injustas, engañosas o abusivas, entre otros. 12 USC secs. 5511(b). Entre sus funciones, está el investigar y responder a las quejas de

los consumidores y emitir reglas, órdenes y guías para implementar las leyes federales financieras. 12 USC secs. 5511(c).

Una de las “enumerated consumer laws” es el “Real Estate Settlement Procedures Act” de 1974, 12 USC 2601, *et seq.* 12 USC sec. 5481(12)(M). Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces, (RESPA, por sus siglas en inglés), se aprobó al reconocer que era necesario enmendar el “real estate settlement process” de modo tal que los consumidores tuviesen acceso a mayor y más oportuna información sobre la naturaleza y los costos del proceso de compra y venta de bienes raíces y para protegerles de cargos innecesariamente altos en el proceso de liquidación o cierre. 12 USC sec. 2601. Al aprobarse el Dodd-Frank Wall Street Reform Act se enmendaron varias leyes, incluyendo a RESPA, que a su vez es implementada por el Regulation X o Reglamento X, por lo que el CFPB le realizó enmiendas a dicho reglamento, las que comenzaron a regir a partir del 10 de enero de 2014.

El Reglamento X obliga al “servicer”, aquella entidad encargada de manejar los trámites relativos al préstamo, a tener políticas y procedimientos razonablemente diseñados para poder cumplir con varios objetivos, entre ellos, proveerle información precisa y oportuna a los deudores, según éstos la soliciten o lo requiera la ley y reglamentos aplicables. 12 CFR 1024.38(a) y (b)(1). Esas políticas y procedimientos deben estar también diseñadas para asegurar que el “servicer” pueda evaluar apropiadamente las solicitudes de mitigación de pérdidas, o “loss mitigation”, conforme a lo siguiente:

- (i) Provide accurate information regarding loss mitigation options available to a borrower from the owner or assignee of the borrower's mortgage loan;*
- (ii) Identify with specificity all loss mitigation options for which borrowers may be eligible pursuant to any requirements established by an owner or assignee of the borrower's mortgage loan;*
- (iii) Provide prompt access to all documents and information submitted by a borrower in connection with a loss mitigation*

option to servicer personnel that are assigned to assist the borrower pursuant to § 1024.40;
(iv) Identify documents and information that a borrower is required to submit to complete a loss mitigation application and facilitate compliance with the notice required pursuant to § 1024.41(b)(2)(i)(B); and
(v) Properly evaluate a borrower who submits an application for a loss mitigation option for all loss mitigation options for which the borrower may be eligible pursuant to any requirements established by the owner or assignee of the borrower's mortgage loan and, where applicable, in accordance with the requirements of § 1024.41.
12 C.F.R. 1024.38 (b)(2).

A no más tardar del día 36 en que el deudor hipotecario esté en delincuencia, la entidad financiera deberá comunicarse con ésta o esforzarse de buena fe por lograrlo, y, prontamente luego de ello, deberá informarle de la disponibilidad de las opciones de mitigación de pérdidas, de ser aplicables. 12 CFR 1024.39 (a). A no más tardar del día 45 de su delincuencia, la entidad financiera deberá proveerle al deudor una notificación escrita que incluya varios datos, entre ellos, una expresión alentándole a comunicarse con la entidad, el número telefónico del personal asignado y una breve descripción de los ejemplos de opciones de mitigación de pérdidas disponibles. 12 CFR 1024.39 (b). La entidad financiera deberá poder responder a cualquier interrogante del deudor y asistirle con las opciones de mitigación de pérdidas disponibles hasta que éste pueda realizar, sin incurrir en cargos por demoras, dos pagos consecutivos de acuerdo a los términos del acuerdo permanente de mitigación de pérdidas. 12 CFR 1024.40 (a). El personal que la entidad financiera asigne a trabajar con el caso de un deudor delincuente deberá poder informarle a éste de los pasos que debe tomar para ser evaluado, incluyendo las acciones que deba tomar para presentar una solicitud completa de mitigación de pérdidas y para apelar la denegatoria de dicha solicitud, así como las circunstancias en las que su caso puede ser referido para la venta en ejecución de la hipoteca y las fechas límites establecidas para el proceso de mitigación de pérdidas. 12 CFR 1024.40 (b). No

se le impone a la entidad financiera el deber de proveerle al deudor ninguna opción específica de mitigación de pérdidas. 12 CFR 1024.41 (a).

Una solicitud completa de mitigación de pérdidas es aquella en la que la entidad ha recibido toda la información que requiere de un deudor antes de evaluarla para las opciones de mitigación de pérdidas disponibles. 12 CFR 1024.41 (b). La entidad financiera tiene que ejercer diligencia razonable en la obtención de documentos e información para completar una solicitud de este tipo. *Íd.* Si la entidad financiera recibe la solicitud de mitigación de pérdidas dentro de 45 días o más previo a la venta en ejecución de la hipoteca, deberá revisarla rápidamente para ver si está completa y, notificarle al deudor, en un término de 5 días, el recibo de la solicitud y su determinación en cuanto a si está completa o no. En caso que determine que está incompleta, la notificación debe identificar los documentos e información adicional que el deudor debe presentar para completarla y la fecha correspondiente para ello. 12 CFR 1024.41 (b)(2). La referida notificación debe contener una fecha razonable para la cual el deudor deberá someter lo requerido para completar su solicitud. 12 CFR 1024.41 (b)(2)(ii). Si se recibe una solicitud completa más de 37 días previo a la venta en ejecución de la hipoteca, dentro de 30 días de recibirla la entidad financiera deberá evaluarla para todas las opciones disponibles al deudor y proveerle a éste una notificación escrita indicándole cual opción, si alguna, se le ofrece; el término que tiene para aceptar o rechazarla y una notificación, de ser aplicable, del tiempo que tiene para apelar la denegatoria y los requisitos para ello. 12 CFR 1024.41 (c)(1).

De ordinario, la entidad financiera no podrá evadir la obligación de evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas completa mediante una evaluación de la información contenida en

una solicitud incompleta. 12 CFR 1024.41 (c)(2)(i). Sin embargo, si a pesar de que la entidad ejerce diligencia razonable para obtener los documentos necesarios, una solicitud de mitigación de pérdidas permanece incompleta por un periodo significativo de tiempo sin progreso del deudor en completarla, la entidad puede, a su discreción, evaluar la solicitud incompleta y ofrecerle al deudor una opción. 12 CFR 1024.41 (c)(2)(ii). Igualmente, podrá ofrecer un programa a corto plazo, “short-term payment forbearance program”, luego de evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas incompleta. 12 CFR 1024.41 (c)(2)(iii). Si el deudor presenta los documentos que se le notificaron eran necesarios o si no se le solicitó información adicional, la aplicación se considerará como “facially complete”. 12 CFR 1024.41 (c)(2)(iv). En caso de que la entidad financiera luego descubra que requiere información adicional deberá prontamente requerirla, tratando dicha aplicación como si estuviese completa hasta que le conceda al deudor una oportunidad razonable para completarla. *Íd.*

Si una solicitud de mitigación de pérdidas completada es denegada para cualquier opción probatoria o permanente, la entidad financiera deberá indicar en la notificación al deudor las razones específicas para su determinación:

(d) Denial of loan modification options. If a borrower's complete loss mitigation application is denied for any trial or permanent loan modification option available to the borrower pursuant to paragraph (c) of this section, a servicer shall state in the notice sent to the borrower pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section the specific reason or reasons for the servicer's determination for each such trial or permanent loan modification option and, if applicable, that the borrower was not evaluated on other criteria. 12 CFR 1024.41 (d)

Si se recibe una solicitud de mitigación de pérdidas en o antes de 90 días previo a la venta en ejecución de la hipoteca, la entidad financiera puede requerir que el deudor acepte o rechace la oferta con no más de 14 días de anticipación desde que reciba la oferta

de la opción disponible. Si se recibe una solicitud de mitigación de pérdidas menos de 90 días previo a la venta pero más de 37 días antes de ella, la entidad podrá requerirle al deudor que acepte o rechace la oferta con no más de 7 días de anticipación desde que la reciba. 12 CFR 1024.41 (e)(1).

El Reglamento X dispone que la entidad financiera no iniciará cualquier procedimiento de ejecución de hipoteca, judicial o no, salvo que el deudor tenga más de 120 días de delincuencia en su obligación de préstamo hipotecario; la ejecución se base en una violación a una cláusula “due-on-sale” o que la entidad se una a la acción de ejecución de otra entidad, de un “subordinate lienholder”. 12 CFR 1024.41 (f)(1). En cuanto a las acciones para promover la ejecución y venta judicial, establece:

(2) Application received before foreclosure referral. If a borrower submits a complete loss mitigation application during the pre-foreclosure review period set forth in paragraph (f)(1) of this section 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 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;*
- (ii) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or*
- (iii) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option.*

(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 CFR 1024.41 (f)(2) y (g)

III.

En su recurso, destacan los Peticionarios que, luego que instaron una solicitud de *loss mitigation*, el BPPR presentó una moción de paralización. Insisten en que, luego de que eligieron intentar resolver la controversia mediante un “short sale”, el 21 de abril de 2016 un prospecto comprador hizo una primera oferta de \$390,000 por lo que, si no se cerraba dicha venta, el BPPR debió evaluar su solicitud para todas las otras opciones disponibles de modificación. Reiteraron que, mientras aun evaluaba la referida oferta y pendiente el proceso de *loss mitigation* a que produjesen copia de su planilla de ingresos del año 2014, el BPPR alegó falsamente que el proceso terminó y solicitó la ejecución. Plantean los Peticionarios, que, habiéndose opuesto a ello, y aun cuando existía una controversia de hechos sobre el estado de ese proceso el TPI autorizó la ejecución de la sentencia sin resolver sus planteamientos y luego no adjudicó a tiempo sus mociones del 22 de julio de 2016 a las que anejaron evidencia de que el proceso no había culminado. Alegan que cumplieron en todo momento con dicho proceso, y que el BPPR adujo que canceló el proceso de *loss mitigation* porque no produjeron su planilla del año 2014 a pesar de que le informaron al banco que, habiéndoseles extraviado, necesitarían más tiempo para obtener una copia de ésta del Departamento de Hacienda. A raíz de ello, afirman que el BPPR admitió que incumplió con su obligación de darles un término razonable para entregar la documentación requerida. Destacan que está prohibido el “dual tracking” y que el 20 de julio de 2016 le cursaron al BPPR la copia de la planilla requerida y una oferta de

“short sale” de un nuevo comprador. Insisten en que, según resuelto en Sentencias de hermanos paneles de este foro en casos similares, procede reinstalar la paralización y que, a tenor de las doctrinas de declaración unilateral de voluntad y de actos propios, cumpla con la obligación que aceptó de modo voluntario de auscultar las opciones disponibles para un plan de mitigación de pérdidas. Invocan que el TPI debe celebrar una vista evidenciaria donde reciba prueba y pueda dirimir si culminó el proceso de *loss mitigation*.

Vemos pues que el error planteado en el recurso que nos ocupa gira en torno a que el TPI erró al dejar sin efecto la paralización y emitir la Orden y Mandamiento de Sentencia cuando, según plantearon los Peticionarios, no había culminado aun el proceso de *loss mitigation*.

De inicio, es menester resaltar, que en este caso fue el BPPR quien, luego de presentar una “Moción Sobre Ejecución de Sentencia” posteriormente presentó una “Moción de Paralización Conforme a Regulación de ‘Consumer Financial Protection Bureau’”. Al examinar con detenimiento su moción de paralización, notamos que, en ella, el BPPR alegó que: **“[e]n el caso de epígrafe, el deudor y la parte demandada completó toda la documentación requerida para que su caso sea evaluado y se emita una determinación sobre la alternativa de pago aplicable.”** (Énfasis suplido.) Mencionó la reglamentación emitida por el CFPB y, entre otros asuntos, afirmó que “el banco y la parte demandante está impedida de solicitar sentencia, orden y/o mandamiento de ejecución o cualquier solicitud al tribunal que promueva el proceso de la ejecución”. Luego de que el TPI, concedió dicha petición y paralizó el caso, fue también el BPPR quien presentó la Moción para Continuar los Procedimientos. En ella, afirmó que “luego de evaluado el caso para las alternativas

disponibles en el mercado, la alternativa fue cancelada debido a que no fueron completados lo [sic] documentos necesarios, por lo que procede la continuación de los procedimientos”.

Es ineludible advertir que, en primera instancia, el BPPR solicitó la paralización y afirmó explícitamente que los Peticionarios habían presentado una solicitud completa para ser evaluados por el programa de mitigación de pérdidas. Sin embargo, posteriormente y, en aparente conflicto con su anterior postura, afirmó que la alternativa disponible se canceló pues los Peticionarios no presentaron todos los documentos necesarios. Como surge del marco jurídico antes enunciado, el Reglamento X dispone que la institución financiera tiene la obligación de comunicarse con el deudor que ha caído en delincuencia respecto a los pagos adeudados e informarle con claridad el periodo que tiene para presentar los documentos que se le requieran, fijándole una fecha razonable para que presente dicha información o documentos de modo tal que pueda completar su solicitud de mitigación de pérdidas. 12 CFR sec. 1024.41. Además establece la reglamentación que, si un deudor presenta todos los documentos que se le notificaron eran necesarios, su solicitud de mitigación de pérdidas debe considerarse como una que está “facially complete”. 12 CFR 1024.41 (c)(2)(iv). Si la entidad financiera luego descubre que es necesaria información adicional debe requerirla con prontitud, pero tratar dicha solicitud como si estuviese completa hasta concederle al deudor una oportunidad razonable para completarla. *Íd.*

Es por ello que entendemos que de las propias alegaciones del BPPR surgió una controversia de hechos que impedía que el TPI dejara sin efecto la paralización de los procedimientos. No podía el foro primario, a base de meras afirmaciones del BPPR, precisar si los Peticionarios presentaron o no una solicitud de

mitigación de pérdidas completa y si ésta fue debidamente evaluada. Nótese que la moción del BPPR no vino acompañada de anejo alguno, por lo que, para este instante procesal, no acreditó sus alegaciones mediante ningún documento o Declaración Jurada.

Surge de los autos originales vemos que fue posteriormente, que ambas partes presentaron documentos referentes a la controversia. Nuestro examen de dichos autos refleja que, el 17 de junio de 2016, como anejo a su “Moción Informativa y Otros Extremos”, el BPPR presentó copia de una carta con fecha de 20 de mayo de 2016 cursada a los Peticionarios intitulada “Divulgación de Razones Específicas Respecto a la Denegación de las Alternativas de Mitigación de Pérdidas”, identificada como “Re: 0701958191”. Allí, el BPPR afirmó que los Peticionarios recientemente solicitaron que se evaluara su caso pero les indicó lo siguiente: “usted y/o el préstamo no cualifican para las alternativas de mitigación de pérdidas”. En cuanto a la razón que esbozó para no poder ofrecerle una de dichas alternativas, la segunda hoja del documento refleja que, se marcó el encasillado que corresponde a “Documentación/ Solicitud Incompleta”, en específico, la que indica lo siguiente: “Usted no ha provisto la documentación solicitada. Una notificación previa identificando los documentos necesarios y en el tiempo en que debieron haber sido provistos le fue enviada hace treinta (30) días”. Se marcó, además, el encasillado que corresponde a “Otras razones”, en particular el que lee “Otro: Contra oferta no fue aceptada”. Nótese, sin embargo que no hallamos que el BPPR presentase copia de la alegada notificación previa y por escrito que les cursó a los Peticionarios en la que identificó los documentos que éstos debían presentar y el tiempo en que debieron hacerlo.

Por su parte, también surge del expediente que, junto a su “Oposición a ‘Moción Informativa y Otros Extremos’” de 22 de julio de 2016, los Peticionarios presentaron dos anejos. El primero fue una carta con fecha de 21 de abril de 2016 cursada por el Lcdo. Luis Fernando Piñero Enríquez por correo electrónico a la siguiente dirección “Abdiel.Guzman@popular.com” que se identificó con la siguiente referencia: “RE: CONTRA- OFERTA SHORT SALE Finca Elena Calle Almendro #193”. En dicho documento, en el que se hizo referencia a que la propiedad es objeto del caso de epígrafe, entre otros asuntos, el suscribiente aludió a “el precio sugerido de venta en la nueva oferta de BPPR, de \$430,000”. La carta refleja que, en ella, se presentó una nueva oferta por la propiedad de referencia por una suma de \$390,000.

El segundo anejo de dicha moción fue una copia de un correo electrónico titulado “Short Sale #0701958191 (Urb. Finca Elena, Calle Almendro #193); Caso Banco Popular v. Keye Hsiao, et als., Civil Num. 2015-2454 (501), que le cursó el representante legal de los Peticionarios con fecha de 20 de julio de 2016, a las 11:50AM, a la representante legal del BPPR en este caso y al Sr. Abdiel Guzmán, a éste último a la dirección de “Abdiel.Guzman@popular.com”. Según refleja el documento, el correo electrónico se envió con tres archivos anejados: “004Cta-VDC.pdf”, “Certificación de Planilla 2014. pdf” y “Pre- Aprobación de Optante José Padilla Negrón. pdf”. El cuerpo del mensaje informa la notificación de los documentos y solicita una respuesta a la mayor brevedad posible. La carta anejada, suscrita por el representante legal de los Peticionarios, con fecha de 20 de julio de 2016, expresa que le fue cursada a la representante legal del BPPR en este caso y al Sr. Abdiel Guzmán, de “Loss Mitigation” del BPPR y que es en referencia a “Re: Short Sale #0701958191 (Urb. Finca Elena, Calle Almendro #193); *Caso Banco Popular v. Keye Hsiao, et*

als., Civil Núm. DCD2015-2454 (501)". Indica la misiva que aun cuando no se había llegado a un pacto final de "short sale" con el optante original, el Lcdo. Luis F. Piñeiro, éste aun interesaba llegar a un acuerdo con el BBPPR y adquirir la propiedad. Se indicó también que surgió un nuevo comprador, el Sr. José R. Padilla Negrón, quien había sido preaprobado por Preferred Mortgage para un crédito hipotecario de \$400,000 mediante un préstamo de Veteranos que cubriría el 100% del precio de la venta e indicaron que anejaron copia de la carta de preaprobación. Adujo que el proceso de "short sale" también quedó pendiente a la entrega por los Peticionarios de su planilla de contribuciones del 2014, la que se les había extraviado por lo que obtuvieron una Certificación del Departamento de Hacienda, copia de la cual anejaron. Además de abarcar otros asuntos, expresa la carta que el caso debía ser resuelto por el método de "short sale" y solicita que se negociase con alguno de los dos optantes.

En virtud de todo lo anterior, resolvemos que incidió el Foro de Instancia al emitir la Orden y Mandamiento de Ejecución. Dejó sin efecto la paralización de los procedimientos y autorizó la ejecución de la Sentencia sin que se le hubiese acreditado adecuadamente que el proceso de *loss mitigation* de los Peticionarios ante el BPPR había terminado y a pesar de que existían alegaciones encontradas en torno al desenlace de dicho proceso. Los documentos que constan en los autos originales, incluso en que generó el propio BPPR, aparentan sustentar las alegaciones de los Peticionarios en torno a que hubo intentos por resolver el caso mediante un "short sale". Sin embargo, no hallamos ningún documento que demuestre que su caso fue evaluado para todas las alternativas disponibles.

Entendemos preciso aclarar que no ignoramos que en este caso a los Peticionarios se les anotó la rebeldía y así se dictó la

Sentencia.¹ Sin embargo, el Derecho vigente dispone que, aun cuando dicte sentencia en rebeldía, el tribunal no está privado de realizar las vistas que considere necesarias para esclarecer asuntos o comprobar la veracidad de cualquier aseveración mediante prueba o investigación adicional. Regla 45.2 (b) de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap.

En conclusión, en el presente caso procede dejar sin efecto la Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia. Corresponde que el Foro de Instancia celebre una vista evidenciaria en la que reciba prueba sobre los trámites y gestiones que se han efectuado para el establecimiento de un plan de mitigación de pérdidas, sobre el manejo por parte del BPPR de la solicitud a dichos efectos por parte de los Peticionarios y su comportamiento procesal en este litigio, todo ello a la luz de la reglamentación federal aplicable. Solo así podrá el TPI precisar debidamente la etapa en que se encuentra dicho proceso. Aclaremos que, si la prueba establece que, que no se ha completado el proceso de *loss mitigation*, deberá el TPI reinstalar la paralización hasta que ello se le acredite debidamente.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, se expide el auto de *Certiorari* solicitado y se revoca la Orden y el Mandamiento de Ejecución. Se devuelve el caso al foro primario para que se celebre una vista evidenciaria, de conformidad con lo aquí dispuesto.

¹ El 9 de agosto de 2016, fue aprobada la Ley Núm. 169-2016, conocida como la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario. En cuanto a las obligaciones del acreedor hipotecario dispone dicha ley, en su parte pertinente:

“En el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso el proceso legal deberá detenerse, según las disposiciones del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. Lo anterior no aplicará en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable”.

Aclaremos que se dispuso que este estatuto entraría en vigor sesenta (60) días después de su aprobación. Es por ello que no es aplicable a los hechos del recurso que nos ocupa.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones