

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA Y ARECIBO
PANEL ESPECIAL
(Orden Administrativa TA 2017-015)

LUZ ELENIA ROSA
ACEVEDO, SAMUEL
RIVERA LÓPEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES ENTRE
AMBOS; Y EN
REPRESENTACIÓN DE
SUS HIJOS MENORES:
JOSELYN E. RIVERA
ROSA, JEFFREY S.
RIVERA ROSA Y
JEREMY S. RIVERA
ROSA

Apelantes

v.

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO, INC.,
POPULAR MORTGAGE,
INC., SELECT
PORTFOLIO
SERVICING, INC., DLJ
MORTGAGE CAPITAL
INC.

Apelados

KLAN201601751

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Aguadilla

Caso Núm.
A DP2016-0004

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, el Juez Rivera Torres y el Juez Torres Ramírez¹

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de febrero de 2018.

I.

El 28 de noviembre de 2016, la señora Luz Elenia Rosa Acevedo, el señor Samuel Rivera López, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos y sus hijos menores de edad (en adelante “los Apelantes” o “la Parte Apelante”) presentaron ante este foro un escrito intitulado

¹ El Juez Torres Ramírez fue asignado a este caso por virtud de la Orden Administrativa TA 2017-015 del 23 de enero de 2017.

“Apelación Civil”. Solicitaron que revoquemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla (“el TPI”) el 15 de septiembre de 2016 y archivada en autos el 19 de septiembre de 2016.² En la referida Sentencia, el TPI declaró Ha Lugar una demanda de consignación mediante el mecanismo de Sentencia Sumaria y, mediante el mismo mecanismo procesal, desestimó otras causas de acción incoadas contra Banco Popular de Puerto Rico, Inc. (“BPPR”), Popular Mortgage, Inc. (“Popular Mortgage”), DLJ Mortgage Capital, Inc. (“DLJMC”) y otros (en adelante también “los demandados” o “los Apelados”). Luego de varios trámites procesales, el 9 de enero de 2017, BPPR sometió su “Alegato en Oposición de la Parte Apelada”.

El 1 de agosto de 2017 emitimos una Resolución en la que declaramos “Ha Lugar” una “Moción Informativa sobre Representación Legal” que presentaron “DLJMC” y Select Portfolio Servicing, Inc. (“SPS”). En su parte final expresamos lo siguiente: “Habida cuenta de que solo se recibió “Alegato en Oposición” de la Parte Apelada “BPPR”: el caso está sometido para su resolución”.

El paso del Huracán María por Puerto Rico, allá para el 20 de septiembre de 2017, provocó devastación y daños severos en el País. El 18 de septiembre de 2017 el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió una Resolución mediante la cual dispuso que todo término que venciera el 19 de septiembre y *mientras dure la emergencia* se extendería hasta nuevo aviso.³ El 16 de octubre de 2017 “en atención a la situación de los tribunales...” y los estragos causados por el evento atmosférico, el Tribunal Supremo emitió otra Resolución en la que dispuso que “todo término que haya vencido o que venza entre el 19 de septiembre y el 30 de noviembre de 2017,

² Véase páginas 2-22 del Apéndice de la Apelación.

³ *In re: Extensión de Términos ante el paso del Huracán María*, EM 2017-07; www.ramajudicial.pr/ts/2017/2017tspr.pdf.

inclusive, se extenderá hasta el viernes 1 de diciembre de 2017”.⁴ Este foro también se vio afectado por el embate del Huracán María. No fue hasta mediados de octubre que pudimos reanudar nuestras labores limitadamente.

II.

La Demanda original en el caso de epígrafe fue incoada como una “Moción de Consignación de Fondos” el 30 de octubre de 2013.⁵ El 17 de diciembre de 2013, la parte demandante (Luz Elenia Rosa Acevedo, Samuel Rivera López y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por éstos) presentó una “Segunda Demanda Enmendada” en la que añadió como parte indispensable a Select Portfolio Servicing, Inc. (en adelante “SPS”). Se alegó entonces que se incluyó la Corporación mencionada “por ser el sucesor crediticio de Banco Popular desde 1 de noviembre de 2013”. El 21 de noviembre de 2014 DLJ Mortgage Capital, Inc., (DLJI) presentó ante el TPI una “Moción en Solicitud de Intervención”.⁶ Así pues, el 4 de abril de 2015, los demandados-apelantes sometieron una “Tercera Demanda Enmendada”.⁷ El 2 de diciembre de 2015 “DLJI” y “SPS” sometieron ante el foro *a quo* “Contestación a Tercera Demanda Enmendada y Defensas Afirmativas”. Igual hizo BPPR mediante escrito fechado 4 de junio de 2015. En el ínterin, el 8 de junio de 2015, DLJI y SPS solicitaron la desestimación de la demanda enmendada. Arguyeron que esta no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio en su contra, pues no tuvieron participación en el proceso de otorgación y modificación del préstamo aludido en las demandas. El 5 de noviembre de 2015 el

⁴ *In re: Extensión de Términos ante el paso del Huracán María*, EM 2017-08; www.ramajudicial.pr/ts/2017/2017tspr175.pdf.

⁵ Páginas 27-29 del Apéndice de la Apelación. Hemos tenido que realizar un gran esfuerzo para correlacionar algunos datos con los anejos incluidos en el Apéndice de la Apelación porque no están identificados como lo requiere la Regla 16 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 16 (E).

⁶ Páginas 85-86, *ibídem*.

⁷ Páginas 92-110, *ibid*.

TPI expidió Sentencia Parcial⁸ desestimando las reclamaciones de daños y perjuicios, violaciones al derecho a la intimidad, retracto litigioso y otras contra DLJMC y SPS. El Juez a cargo del litigio declaró “No Ha Lugar” la moción de desestimación en cuanto a la causa de acción de consignación “porque esta adjudicación depende de la solución final de la controversia de incumplimiento de contrato” [planteada por la demandante].⁹

La Segunda y Tercera Demanda Enmendada incluía reclamaciones sobre incumplimiento contractual, enriquecimiento injusto, fraude hipotecario, daños y perjuicios y violaciones a leyes federales conocidas como “Truth in Lending Act” (TILA), “Real Estate Settlement Procedure Act”, (RESPA) y la “Equal Credit Opportunity Act” (ECOA).

De manera encapsulada, las alegaciones de los demandantes-apelantes están predicadas en que el 16 de junio de 2004 obtuvieron un préstamo hipotecario de \$110,000.00 de Popular Mortgage, Inc., mediante el cual “establecieron un pagaré hipotecario y primera hipoteca a favor de [BPPR] sobre su residencia principal.” Anualmente, el BPPR notificó a la parte apelante la “Divulgación del Estado Anual de la Cuenta de Reserva”. El préstamo “balloon” venció el 1 de agosto de 2009. Sin embargo, la parte apelante no saldó el préstamo ni realizó ningún pago desde agosto de 2009 hasta diciembre de 2011. Durante ese periodo, la parte apelante ocupó la propiedad sin hacer pago al préstamo.

El BPPR realizó varias gestiones de cobro. Luego de solicitar a la parte apelante una serie de documentos y no recibir los mismos, el BPPR refirió el préstamo para el inicio del cobro legal y ejecución de hipoteca. Ante ello, la parte apelante produjo los documentos

⁸ Páginas 143-150 del Apéndice de la Apelación.

⁹ Véase la página 7 de la Sentencia Parcial, íd., pág. 205 del Apéndice de la Apelación.

requeridos y el BPPR preparó un resumen de la modificación del préstamo, que intituló "Modification Recast". Así las cosas, el 30 de diciembre de 2011 la parte apelante firmó una escritura de "Modificación y Ampliación de Hipoteca", a través del programa de mitigación de pérdidas (Loss Mitigation) de BPPR. Así pues, la parte apelante alegó que según la escritura de modificación se obligaron a pagar \$518.00 mensuales para cubrir el principal, los intereses y la cuenta de reserva o "escrow". No obstante, cuando fueron a realizar el primer pago, informan que BPPR les cobró \$548.00, debido a que la institución bancaria presuntamente había obviado incluir inicialmente el seguro MGIC. A partir del 1 de febrero de 2012, el pago de la hipoteca modificada sería de \$548.00 (\$519.06 de principal e intereses, \$29.18 de la cuenta de reserva "escrow" y \$0.76 de redondeo para propósitos de la libreta de pagos).

El 14 de agosto de 2012 el BPPR les notificó que, conforme a la "Divulgación del Estado Anual de la Cuenta de Reserva", el pago sería de \$733.00 a partir del 1 de agosto de 2012. Ante esta situación, el 5 de septiembre de 2012, la parte apelante, a través de su representación legal, envió una carta al señor Eduardo Rosa de BPPR. En respuesta, el señor Rosa les informó que el aumento se debió a un error por parte del oficial del BPPR en la evaluación anual de la cuenta de reserva al momento de realizar el "Modification Recast". Además, le explicó dicho error se produjo porque durante la evaluación de la cuenta "escrow", cuando la parte se acogió al trámite de la División de "Loss Mitigation", se calculó por error el pago del seguro hipotecario MGIC en bases anuales, en lugar de calcularse en bases mensuales.

En cuanto al procedimiento ante la división de Loss Mitigation, los apelantes alegaron que durante los trámites dirigidos a la modificación del préstamo no se les proveyó las divulgaciones requeridas por la Ley TILA. Asimismo, aducen que BPPR violó las

disposiciones de la Ley RESPA al contestar tardíamente el “Qualified Written Request” presentado el 25 de marzo de 2013 y, además, que la parte apelada infringió lo dispuesto en la Ley ECOA debido a que presuntamente desalentaron la solicitud de un mejor acuerdo para el repago del préstamo. Ante este cuadro, la parte apelante reclamó que sufrió daños y perjuicios estimados en \$510,000.

En la Tercera Demanda Enmendada (que contiene ocho causas de acción), la parte demandante-apelante sostuvo, que siendo SPS el cesionario del préstamo en controversia, le notificaron su intención de ejercer el retracto del crédito litigioso según lo dispone el Art. 1425 del Código Civil.

BPPR negó la mayoría de las alegaciones y sostuvo afirmativamente que los apelantes, al firmar la Escritura de Modificación y Ampliación de Hipoteca, aceptaron los nuevos términos y condiciones de la referida obligación, dentro de los cuales aceptaron el aumento del principal a \$113,597.12. Asimismo, arguyó que en todo momento actuó de buena fe y conforme a las prácticas y estándares prevalecientes en la industria bancaria. Igualmente, adujo que cualquier daño sufrido por los apelantes se debió a su propio incumplimiento con el contrato de préstamo.

Luego de varios incidentes procesales, el 9 de noviembre de 2015, se celebró una vista sobre el estado de los procedimientos¹⁰. De la Minuta se desprende que desde esa fecha la representación legal de BPPR señaló que estaba en espera del Informe Pericial emitido por la Dra. Yazmín Ríos, perito de la parte apelante, para delinear la teoría de su representado. A su vez, solicitó un término adicional para notificar y coordinar la deposición del perito anunciado por la parte apelante. Asimismo, se desprende que las partes establecieron la fecha del 25 de noviembre de 2015 para

¹⁰ En esa fecha debió haberse celebrado la conferencia con antelación al juicio, contemplada en la Regla 37 de las de Procedimiento Civil.

discutir y resolver la controversia en torno a las objeciones a la contestación de los interrogatorios que había notificado la parte apelante a BPPR. Ante ello, el foro *a quo* extendió el descubrimiento de prueba hasta el 15 de enero de 2016. Señaló la conferencia con antelación a juicio para el 12 de febrero de 2016 y el juicio en su fondo para los días 10 y 11 de marzo de 2016.

El 11 de enero de 2016, la parte apelante presentó una moción urgente para requerir que se produjeran determinados expedientes médicos de los menores de edad que la Dra. Daisy Pelot se había negado a proveer copia por razones de la Ley HIPAA. En respuesta a ello, BPPR presentó una breve reacción a la moción urgente y solicitud de sanciones en la que expresó que los expedientes médicos fueron producidos el 13 de enero de 2016, apenas dos (2) días antes de la fecha límite para culminar el descubrimiento de prueba. Así pues, BPPR solicitó que, a modo de sanción, se eliminaran las alegaciones de la parte apelante o que se concediera cualquier otro remedio contemplado en la Regla 34.3 de las de Procedimiento Civil. El 28 de enero de 2016 y notificada el 2 de febrero de 2016, el foro primario denegó la petición de sanciones presentada por BPPR.

El 16 de febrero de 2016, BPPR presentó una solicitud de sentencia sumaria que fue denegada de plano el 18 de febrero de 2015 y notificada al día siguiente, por tardía. Posteriormente, en la vista de conferencia con antelación a juicio, la representación legal de BPPR intentó una reconsideración de la denegatoria. Argumentó que la moción de sentencia sumaria se había presentado dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha límite dispuesta por el tribunal para concluir el descubrimiento, según lo dispone la Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil. De la minuta, que obra en autos, se desprende que el TPI, en corte abierta, denegó

la solicitud de BPPR y reiteró que la solicitud de sentencia sumaria había sido presentada tardíamente.

Inconforme con la determinación interlocutoria del foro *a quo*, BPPR presentó ante este foro apelativo una Petición de *Certiorari* en el caso KLCE201600350. En una extensa sentencia, emitida el 9 de marzo de 2016, un Panel hermano expidió el auto de *certiorari*, revocó la determinación recurrida en cuanto a su negativa de considerar la Solicitud de Sentencia Sumaria (so pretexto de que fue sometida tardíamente) y la confirmó en cuanto a su admisión de la prueba pericial.

El 23 de mayo de 2016 el Hon. Héctor J. Conty Pérez emitió resolución mediante la cual se dio por enterado del mandato de este foro en el recurso mencionado y ordenó a la parte demandante-apelante reaccionar a la moción de sentencia sumaria de BPPR, en un término de veinte (20) días.

El 21 de junio de 2016, los demandantes-apelantes presentaron "Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria de Banco Popular y Moción de Sentencia Sumaria Parcial Parte Demandante".¹¹ El 6 de julio de 2016, el TPI otorgó a BPPR veinte (20) días para fijar posición, en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria parcial de los apelantes. El 1 de agosto de 2016, BPPR presentó "Réplica a Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial Parte Demandante".¹²

El 15 de septiembre de 2016, el TPI dictó Sentencia, mediante la cual declaró ha lugar parcialmente la Solicitud de Sentencia Sumaria, presentada por el apelado BPPR.¹³ A esos efectos, el TPI desestimó la demanda en cuanto a las alegadas causas de acción

¹¹ Páginas 430-462 del Apéndice de la Apelación.

¹² Páginas 1063-1106, id.

¹³ Páginas 2-22, id.

bajo las leyes federales TILA y RESPA, y la reclamación de daños y perjuicios de los apelantes. De otra parte, el TPI declaró ha lugar la acción de consignación de fondos de la parte demandante, en cuanto a los pagos del préstamo correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2013.

Inconforme con dicha sentencia, la parte demandante-apelante, presentó “Moción de Reconsideración de Sentencia y Solicitud de Determinaciones de Hecho y de Derecho Adicionales”, el 4 de octubre de 2016.¹⁴ El 12 de octubre de 2016, BPPR presentó su oposición a las solicitudes de la parte demandante.¹⁵ El 24 de octubre de 2016, notificada su archivo en autos el 26 de octubre, el TPI emitió resolución decretando “No ha Lugar” la solicitud de reconsideración y solicitud de determinaciones de hechos y de derecho adicionales aludida.¹⁶

Como ya reseñamos, el 28 de noviembre de 2016, los demandantes presentaron la Apelación que nos ocupa. En la Parte III de su escrito le imputan al TPI los siguientes errores:

- A. **PRIMER ERROR:** Erró el Tribunal al desestimar la causa de acción al amparo de RESPA, debido a que Banco Popular no corrigió el error señalado por los demandantes mediante un Qualified Written Request y no expuso las razones por las cuales entendía, en su respuesta, que no existía el error señalado. Contrastando con que en la propia Sentencia se determinó que Banco Popular no podía aumentar arbitrariamente la cuantía de los pagos mensuales del préstamo.
- B. **SEGUNDO ERROR:** Erró el Tribunal al desestimar sumariamente las causas de acción por daños contractuales y daños extracontractuales de los menores demandantes, por entender que no se cumplían los elementos.
- C. **TERCER ERROR:** Erró el Tribunal al no conceder Honorarios de Abogado cuando de los hechos del caso se desprende que Banco Popular actuó con Temeridad.
- D. **CUARTO ERROR:** Erró el Tribunal al no proveer las determinaciones de hecho y de derecho solicitadas mediante moción para haber desestimado las causas de

¹⁴ Páginas 1113-1127, del Apéndice de la Apelación.

¹⁵ Páginas 1132-1136, id.

¹⁶ Páginas 23-26, id.

acción de RESPA, Honorarios de Abogado por Temeridad y Daños y Perjuicios.

Cabe destacar que, la parte apelante sometió una “Moción Solicitando Autorización para radicar una Copia del Apéndice como Escrito Voluminoso y Para que Se Eleve el Auto Original” (sic), dado que el Apéndice contiene 1,141 páginas. Ello provocó que los apelados DMLC y SPS sometieran una “Moción de Desestimación”. No obstante, este foro *ad quem* denegó la última y autorizó la presentación de una sola copia del apéndice a tenor con lo dispuesto en la Regla 74 (F) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.¹⁷

III.

Habida cuenta de los errores imputados al TPI, mencionaremos a continuación algunas normas, figuras jurídicas, máximas y doctrinas atinentes al caso que nos ocupa.

-A-

Las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 fueron concebidas para asegurar “...una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. Regla 1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V (2009), R.1. El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que la *Sentencia Sumaria* es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 192 DPR 7, 26-27 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR

¹⁷4 LPRA Ap. XXII-B, R. 74 (F).

288, 299 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

En atención a ello, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil provee para que la parte contra la que se haya presentado una reclamación pueda “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes...”, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil literalmente establece:

Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que le tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria y su oposición. El promovente de que se dicte sentencia sumaria debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) que procede como cuestión de derecho. Cualquier duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares del caso deberá resolverse contra la parte que la solicita. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2010, sec. 2615, pág. 277.

La parte promovida deberá presentar contradecaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por el promovente. *Luan Invest Corp v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652

(2000), *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). La parte que se opone no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones y cruzarse de brazos, sino que estará obligada a contestar de forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo se dictará sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil del 2009, *supra*; véase además *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007); *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*, y *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*.

La contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*.

Las controversias en cuanto a hechos materiales tienen que ser reales; “cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015). Si se plantea una duda en cuanto a un hecho material, la misma “debe ser de tal naturaleza que permita ‘concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes’”. Íd. Además, véase *Ramos Pérez v. Univision*, *supra*, págs. 213-214.

Nuestro Máximo Foro ha expresado que el ordenamiento procesal exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada

en evidencia admisible. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible. *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, supra. Cuando la parte opositora incumpla con las directrices de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, supra, el tribunal podrá no tomar en consideración la presunta impugnación de los hechos materiales que ofrece el promovente de la sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 111.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita **sin la necesidad de celebrar un juicio**, pues **solo restaría aplicar el derecho** a los hechos no controvertidos. Íd.; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, pág. 932; *Quest Diagnostics v. Mun. de San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Empero, el tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 15-16.

El Tribunal Supremo ha expresado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase además *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994). A pesar de ello, en los casos donde existen elementos subjetivos o de intención, **nada impide que se utilice el mecanismo de sentencia sumaria** “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los

hechos materiales”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Por ende, el mecanismo de sentencia sumaria no queda excluido de algún tipo de pleito en particular. Íd. Véase *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, supra, pág. 301 y *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 112 (2015).

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119, nuestro Máximo Foro estableció el estándar para la revisión en el Tribunal de Apelaciones de una denegatoria o concesión de moción de sentencia sumaria. De acuerdo a dicho estándar, el Foro Apelativo Intermedio:

- 1) Se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria, por lo que la revisión es de novo. No obstante, está limitado a la prueba que se presentó en el TPI. El Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar hechos que estén en controversia. Deberá examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria ante el TPI, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
- 2) Tiene que verificar que las partes hayan cumplido con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 tanto en la Moción de Sentencia Sumaria como en la Oposición.
- 3) Debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación se puede hacer en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.
- 4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el TA procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

En lo atinente al inciso número 3 antes señalado, la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, dispone que:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la

totalidad del pleito, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla, el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

El Tribunal de Apelaciones deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, al ejercer su función revisora. De este modo, se mantiene la política pública en la cual fue inspirada la Regla 36.4 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 119.

-B-

Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Art. 1041 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2991. Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. En los contratos, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes siempre que éstas no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

En *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, pág. 15, nuestro Máximo Foro expresó que:

Las relaciones contractuales en nuestra jurisdicción se rigen por los principios de la autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda*. El primero, la autonomía de la voluntad, está recogido en el Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico y dispone que las partes en un contrato tienen la libertad para ‘establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público’. 31 LPRC sec. 3372. Por otro lado, el principio de *pacta sunt servanda*, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, establece que ‘[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos’. 31 LPRC sec. 2994; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012).

Cuando hablamos de la obligatoriedad de los contratos no solo nos limitamos a los términos expresamente pactados en el propio contrato, sino que abarca ‘todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley’. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3375. Para que un contrato se considere perfeccionado y por tanto obligue a las partes a su cumplimiento, deben concurrir tres elementos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) objeto, y (3) causa. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 3391.

El Art. 1210 del Código Civil establece que: “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.” 31 LPRC sec. 3375. “El consentimiento de las partes en la celebración de un contrato, es elemento esencial para su existencia.” *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62 (2011).

Los requisitos para la validez de un contrato son: (i) consentimiento de los contratantes; (ii) objeto cierto que sea materia del contrato; y (iii) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391; *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830 (2004).

Cuando los términos de un contrato son claros y no existe duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención sobre las palabras. Art. 1233, 31 LPRA sec. 3471; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001). Cuando los términos de un contrato, sus condiciones y exclusiones, son claros y específicos y no dan margen a ambigüedades o distintas interpretaciones, así deben aplicarse. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

Al interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra; *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR 503 (1988). El propio Código Civil establece, en su Artículo 1235, 31 LPRA sec. 3473 que “cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar”. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra.

El Art. 1054 del Código Civil establece que: “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”. 31 LPRA sec. 3018. Es norma trillada, que las “acciones derivadas de contratos tienen por objeto que se cumplan las promesas contractuales sobre las que las partes de un contrato otorgaron su consentimiento”. *Ramos v. Orientalist Rattan Furn.*,

Inc., 130 DPR 712, 721 (1992); *Ocasio Juarbe v. Eastern Airlines, Inc.*, 125 DPR 410, 419 (1990).

El Código Civil de Puerto Rico distingue los daños derivados del incumplimiento de contrato (Art. 1054, *supra*) de los daños derivados de la culpa extracontractual (Artículo 1802, 31 LPRA sec. 5141). *Ramos v. Orientalist Rattan Furn., Inc.*, *supra*, pág. 721. “En ambas situaciones, la indemnización de daños exige una conducta antijurídica causante de los daños, bien por infringir lo acordado en contrato o bien por infringir el principio general *alterum non laedere* (no causar daño a nadie).” *Íd.*

En el caso *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 909-910 (2012), el Tribunal Supremo reiteró la norma en cuanto a que la acción en daños contractuales procede cuando el daño sufrido surge exclusivamente como consecuencia del incumplimiento de una obligación que fue pactada de forma específica, y el daño no ocurriría sin la existencia del contrato. Véase, además, *Ramos v. Orientalist Rattan Furn., Inc.*, *supra*, pág. 727. No obstante, nuestro Máximo Foro resolvió que una reclamación de daños extracontractuales, que surge dado al quebrantamiento de un contrato, procede si el hecho causante del daño constituye una violación al deber general de no causar daño a otro y, a su vez, incumplimiento contractual. *Íd.*

En *Muñoz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813, 818-821 (2008), el Tribunal Supremo reiteró distinción entre el Art. 1054, *supra*, y su relación con la causa de acción por daños extracontractuales, al amparo del Art. 1802, *ante*. Además, interpretó la extensión del Art. 1054 del Código Civil, *supra*, “con el fin de concluir si éste contempla únicamente la indemnización de los daños patrimoniales producto del incumplimiento contractual o si incluye también la de los daños morales.” *Íd.*, pág. 819. Nuestro Máximo Foro determinó que “no cabe duda respecto a que en

nuestro ordenamiento procede la compensación de los sufrimientos y angustias mentales en acciones de incumplimiento contractual.”

Íd., pág. 820-821.

Al respecto, el Tribunal Supremo determinó que:

La norma imperante es a los efectos de que en una acción por incumplimiento contractual procede la indemnización de los sufrimientos y angustias mentales probados, siempre que éstos se hubieran podido prever al momento de constituirse la obligación y sean consecuencia necesaria de su incumplimiento. *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33 (2006).

Al aplicar esta norma a partir de *Camacho v. Iglesia Católica*, [72 DPR 353 (1951)], la mayoría de nuestras determinaciones en relación con la procedencia de la compensación de los daños morales en acciones de incumplimiento contractual ha descansado en las circunstancias de cada caso para determinar si, según las mismas, el daño fue probado, si el mismo era previsible al momento de contratar y si se deriva de la falta de cumplimiento. Véanse por ejemplo, *Soegard v. Concretera Nacional*, 88 DPR 179 (1963); *Duchense Landrón v. Ruiz Arroyo*, 102 DPR 699 (1974); *De Jesús v. Ponce Housing*, 104 DPR 885 (1976). Por lo tanto, como acertadamente expresa el tratadista Vázquez Bote “no es el tema si tales daños son o no indemnizables, cuestión que nadie duda, sino cuándo son indemnizables”. E. Vázquez Bote, *Tratado Teórico, Práctico y Crítico de Derecho Privado Puertorriqueño*, Puerto Rico, Equity, 1991, vol. V, Sec. 6.12, pág. 253.

En el contexto de responsabilidad por incumplimiento se pueden reclamar daños morales como consecuencia del incumplimiento únicamente si: 1) el daño moral fue probado; 2) si el daño era previsible al momento de contratar; y 3) si el referido daño se derivó de la falta de cumplimiento. Es decir, para que proceda la concesión de una indemnización por concepto de daños morales por incumplimiento contractual, resulta indispensable que la parte reclamante demuestre que en realidad sufrió daños y que estos eran previsibles al momento de constituirse la obligación. *Muñoz-Olivari v. Stiefel Labs.*, supra.

-C-

En cuanto a la imposición de honorarios de abogado, las Reglas de Procedimiento Civil establecen que es imprescindible que la parte contra quien se reclaman tales partidas haya actuado con

temeridad o frivolidad. Véase las Reglas 44.1(d) de Procedimiento Civil, ante, la cual literalmente dispone:

En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al o a la responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o dependencias haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

Nuestro Máximo Tribunal resumió la doctrina vigente sobre esta figura en el caso *C.O.P.R. V. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342 (2011).

‘el concepto de temeridad se refiere a las actuaciones de una parte que hacen necesario un pleito que se pudo evitar o que provocan la indebida prolongación del mismo’. *Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P. R.*, 2008 T.S.P.R. 32, pág. 10, 173 D.P.R. 170,178 (2008); *Blás Toledo v. Hosp. La Guadalupe*, 146 D.P.R. 267, 335 (1998). De igual forma, este Tribunal ha establecido que “un litigante actúa con temeridad cuando con ‘terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito’”. *S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg*, 2008 T.S.P.R. 90, 173 D.P.R. 844, 867 (2008). Véanse: *Rivera v. Tiendas Pitusa*, 148 D.P.R. 695, 701 (1999); *Domínguez v. G.A. Life*, 157 D.P.R. 690, 706 (2002).

En *Blás Toledo v. Hosp. La Guadalupe*, supra, págs. 335-336, el Tribunal Supremo señaló:

[ciertas] instancias bajo las cuales existe temeridad, a saber: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad, y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. Véase *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713, 719 (1987).

Al imponer honorarios de abogado a la parte temeraria, los tribunales descansarán en su **discreción** y determinarán la cuantía que aplicarán por: (1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado;

(3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada, y (5) el nivel profesional de los abogados. R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil* Sec. 4402 (2010); J.A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 1era ed. rev., 2012, pág. 278-280; *Blás Toledo v. Hosp. La Guadalupe*, supra; *Velázquez Ortiz v. U.P.R.*, 128 DPR 234 (1991); *Sucesión de Trías v. Porto Rico Leaf Tobacco Co.*, 59 DPR 229 (1941).

-D-

En el 2010 el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “Dodd–Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, PL 111–203, 12 USC sec. 5301, *et seq.*, con el propósito de, entre otros, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos, al fomentar la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. Conforme a estos fines, se creó el “Consumer Financial Protection Bureau” (“CFPB”), al cual se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de la autoridad general delegada, estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “Real Estate Settlement Procedures Act”, (RESPA), 12 USC 2601, *et seq.*

RESPA busca proteger a los consumidores de gastos innecesariamente altos y evitar que sean víctimas de prácticas abusivas en la industria de bienes raíces. Renuart & Keest, *The Cost of Credit: Regulation, Preemption, and Industry Abuses*, 3rd Edition, pág. 608. Esta ley aplica a todas las instituciones que otorguen préstamos hipotecarios asegurados completa o parcialmente por alguna agencia federal (“federally related mortgage loan”). 12 USC § 2601 (1974). Una de las agencias federales que asegura este tipo de préstamo es la Administración de Vivienda Federal (“FHA” por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés). El seguro provisto por esta agencia

protege a los prestamistas de pérdidas sufridas por los dueños de viviendas aseguradas. Esto tiene como resultado que los costos de cierre del préstamo sean menores. A cambio, los dueños de vivienda deben pagar una prima, la cual debe incluirse como partida en la cuenta en plica de la liquidación del préstamo y debe aparecer en el “Settlement Statement”. RESPA, además, limita la cantidad de dinero que un prestamista puede exigirle a un prestatario como depósito en cuentas en plica para pagar impuestos, primas de seguros u otros cargos relacionados con la propiedad hipotecada. Renuart & Keest, op.cit., pág. 611.

Para velar por la ejecución de RESPA, HUD aprobó el Reglamento X.¹⁸ Como parte de este reglamento, RESPA le impone a las instituciones financieras la obligación de realizar un análisis anual de las cuentas en plica de sus prestatarios, para determinar cómo se van a distribuir mensualmente los pagos a la cuenta. Además, la ley dispone que:

The servicer must use the escrow account analysis to determine whether a surplus, shortage, or deficiency exists, and must make any adjustments to the account pursuant to paragraph (f) of this section. Upon completing an escrow account analysis, the servicer must prepare and submit an annual escrow account statement to the borrower. 24 CFR § 3500.17(3).

Si al hacer el análisis de la cuenta en plica la institución financiera encuentra que existe una insuficiencia, tiene las alternativas de permitir que la insuficiencia subsista y no hacer nada al respecto o requerirle al prestatario que pague la insuficiencia, según la cuantía de la misma. Ahora bien, la ley es clara cuando establece que el cobro de cualquier insuficiencia debe estar explicado en el análisis anual de la cuenta en plica, cuyo contenido mínimo está detalladamente expuesto en el Reglamento X. En casos en los que exista una deficiencia o insuficiencia, la institución puede hacer el

¹⁸ 24 CFR sec. 3500 App. A.

análisis de la cuenta en plica en cualquier momento, es decir, no tiene que esperar a que se cumpla el año de computación.

De otra parte, esta ley le impone a los acreedores hipotecarios y agentes hipotecarios el deber de proveerles a los deudores información sobre la naturaleza y los costos de la deuda hipotecaria. 12 USCA sec. 2602(1). Además, les impone el deber de responder a lo que se conoce en inglés como “qualified written requests” (“QWR”), que puedan interponer los deudores. En 12 USCA sec. 2605(e), se define los QWR como una carta o correspondencia cursada por el deudor, en la que provee las razones por la cual entiende que ha habido un error en el cobro de su deuda, o solicita con suficiente detalle información relacionada a su deuda.

En cuanto al QWR y su recibo por el acreedor o el agente de servicio del préstamo, la 12 USCA Sec. 2605 (e)(1)(B) dispone lo siguiente:

- (1) Notice of receipt of inquiry
 - (A) In general: If any servicer of a federally related mortgage loan receives a qualified written request from the borrower (or an agent of the borrower) for information relating to the servicing of such loan, the servicer shall provide a written response acknowledging receipt of the correspondence within 5 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) unless the action requested is taken within such period.
 - (B) Qualified written request: For purposes of this subsection, a qualified written request shall be a written correspondence, other than notice on a payment coupon or other payment medium supplied by the servicer, that—
 - (i) includes, or otherwise enables the servicer to identify, the name and account of the borrower; and
 - (ii) includes a statement of the reasons for the belief of the borrower, to the extent applicable, that the account is in error or provides sufficient detail to the servicer regarding other information sought by the borrower.

Una vez se reciba el QWR, en los próximos sesenta (60) días el agente de servicios debe hacer las correcciones apropiadas en la cuenta del deudor o llevar a cabo una investigación y proveer al deudor una explicación de la investigación. 12 USCA Sec. 2605 (e)(2).

Específicamente la sec. 2605 (e) (2) dispone que:

(2) Action with respect to inquiry Not later than 30 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) after the receipt from any borrower of any qualified written request under paragraph (1) and, if applicable, before taking any action with respect to the inquiry of the borrower, the servicer shall—

- (A)** make appropriate corrections in the account of the borrower, including the crediting of any late charges or penalties, and transmit to the borrower a written notification of such correction (which shall include the name and telephone number of a representative of the servicer who can provide assistance to the borrower);
- (B)** after conducting an investigation, provide the borrower with a written explanation or clarification that includes—
 - (i)** to the extent applicable, a statement of the reasons for which the servicer believes the account of the borrower is correct as determined by the servicer; and
 - (ii)** the name and telephone number of an individual employed by, or the office or department of, the servicer who can provide assistance to the borrower; or
- (C)** after conducting an investigation, provide the borrower with a written explanation or clarification that includes—
 - (i)** information requested by the borrower or an explanation of why the information requested is unavailable or cannot be obtained by the servicer; and
 - (ii)** the name and telephone number of an individual employed by, or the office or department of, the servicer who can provide assistance to the borrower.

Si el agente de servicio falla en cumplir con estos requerimientos, los deudores tendrán derecho a reclamar daños reales y cualquier otro daño, que el Tribunal permita, en el caso de un patrón o práctica de incumplimiento con las disposiciones de RESPA, en una cantidad que no será mayor a \$1,000.00. Véase, 12 USCA § 2605 (f)(1).

Sobre el derecho a reclamar daños por una alegada violación a la ley federal RESPA, en *Beck v. Wells Fargo Bank, United States District Court, N.D. California, San José División, 2011 WL 6217345*, el cual citamos por su valor persuasivo, se discutió lo siguiente:

The complaint claims that Defendants violated RESPA, but does not identify exactly what behavior constituted the violation. **Plaintiffs appear to base the RESPA claim on Defendants' alleged failure to respond to a Qualified Written Request.**

In particular, Plaintiffs allege that Defendants failed to respond adequately to an alleged QWR by not producing the original promissory note before beginning the foreclosure process. Plaintiffs claim that the Defendants left the QWR "unrebutted," and that Defendants' failure to respond results in "a waiver and quit claim of all Defendant(s) claims/defenses/ rights or titles." Compl. 17.

The RESPA claim is deficient for a few reasons. First, RESPA does not give rise to the relief Plaintiffs seek; it raises no question affecting the parties' rights and duties with respect to the property at issue. Nor does RESPA does provide for injunctive relief or other equitable remedies. See *Rivera v. BAC Home Loans Servicing, L.P.*, 2010 WL 2757041, at *4 (N.D.Cal. July 9, 2010). **RESPA does allow for money damages for the conduct Plaintiffs attempt to allege (at 12 U.S.C. § 2605(e)-(f)), but the complaint does not state a claim in any event: it fails to specify any actual damages incurred as a result of Wells Fargo's alleged failure to respond, nor does it allege the "pattern or practice" required to give rise to statutory penalties.** See *Beall v. Quality Loan Service Corp.*, Case No. 10-CV-1900 (AJB)(WVG), 2011 WL 2784594 at (S.D.Cal. July 15, 2011).

Plaintiffs must do more than plead the conclusion that they were damaged to state a claim. *Singh v. Washington Mut. Bank*, 2009 WL 2588885, at (N.D.Cal. Aug.19, 2009) **(dismissing RESPA claim because "plaintiffs have failed to allege any facts in support of their conclusory allegation that '[a]s a result' of defendants' failure to respond, defendants 'are liable for actual damages, costs, and attorney fees'").** Rather, **Plaintiffs must plead facts demonstrating how they were damaged by the violation.** See *Jones v. Select Portfolio Servicing, Inc.*, 2008 WL 1820935, at *9-10 (E.D.Pa. Apr.22, 2008). **The complaint makes no allegations of damages nor does it contain any facts demonstrating what and how Plaintiffs suffered as a result of an alleged RESPA violation.**

Conforme al caso antes citado y cónsono con las exigencias de la Regla 6 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, una alegación que exponga una solicitud de remedio bajo la ley federal RESPA deberá contener "una relación sucinta y sencilla de los **hechos**

demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio [...]”. (Énfasis nuestro.) 32 LPRA Ap. V, R. 6.1.

Sobre la suficiencia de las alegaciones, en *Ashcroft v. Iqbal, et. al.*, 129 SCT 1937 (2009), el Tribunal Supremo de los Estados Unidos puso freno al abuso procesal en cuanto al uso de alegaciones conclusorias en una demanda. A esos efectos, y en lo aquí pertinente, dispuso el Tribunal Supremo lo siguiente:

“Under *Federal Rule of Civil Procedure* 8(a)(2), [similar a nuestra Regla 6.1(1) de Procedimiento Civil], a pleading must contain a “short and plain statement of the claim showing that the pleader is entitled to relief.” As the Court held in *Twombly*, 550 U.S. 544, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929, the pleading standard Rule 8 announces does not require “detailed factual allegations,” but it demands more than an un-adorned, the-defendant-unlawfully-harmed-me accusation. *Id.*, at 555, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929 (citing *Papasan v. Allain*, 478 U.S. 265, 286, 106 S. Ct. 2932, 92 L. Ed. 2d 209 (1986)). **A pleading that offers “labels and conclusions” or “a formulaic recitation of the elements of a cause of action will not do”. 550 U.S., at 555, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929. Nor does a complaint suffice if it tenders “naked assertion[s]” devoid of “further factual enhancement”. *Id.*, at 557, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929.** (Énfasis nuestro).

El Corte Suprema de EEUU señaló que para que un demandante pueda sobrevivir una moción de desestimación por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio:

a complaint must contain sufficient factual matter, accepted as true, to “state a claim to relief that is plausible on its face”. *Id.* at 570, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929. A claim has facial plausibility when the plaintiff pleads factual content that allows the court to draw the reasonable inference that the defendant is liable for the misconduct alleged. *Id.*, at 556, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929. The plausibility standard is not akin to a “probability requirement”, but it asks for more than a sheer possibility that a defendant has acted unlawfully. *Ibid.* Where a complaint pleads facts that are “merely consistent with” a defendant’s liability, it “stops short of the line between possibility and plausibility of ‘entitlement of relief’”. *Id.*, at 557, 127 S. Ct. 1955, 167 L. Ed. 2d 929 (brackets omitted).” *Ibid.* (Subrayado nuestro).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha incorporado el estándar dentro del contexto de reclamaciones incoadas en el ámbito del derecho civil y, a esos efectos, ha establecido que las

alegaciones conclusorias que denoten tan solo la mera posibilidad teórica de prevalecer, no son suficientes para sobrevivir una moción de desestimación bajo la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil. *Torres Torres v. Torres et al*, 179 DPR 481 (2010). Cónsono con lo anterior, el profesor Rafael Hernández Colón expresó lo siguiente, en torno al mecanismo para evaluar una moción de desestimación:

No obstante, la Corte Suprema Federal en *Ashcroft v. Iqbal*, [129 S. Ct. 1937 (2009)], desarrolló el mecanismo de examen y evaluación para la consideración de este tipo de moción desestimatoria, siguiendo la nueva doctrina establecida en *Bell Atlantic Corp. v. Twombly*, [550 U.S. 544, 127 S. Ct. 1955 (2007)]. Básicamente, el tribunal debe identificar los elementos que establecen la causa de acción y las meras alegaciones concluyentes que no pueden presumirse como ciertas. El tribunal debe aceptar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demandada eliminando del análisis las conclusiones legales y los elementos de la causa de acción apoyados por aseveraciones conclusorias. Luego de brindarle veracidad a los hechos bien alegados, debe determinar si a base de éstos la demandada establece una reclamación plausible [*8] que justifique que el demandante tiene derecho a un remedio, guiado en sus análisis por la experiencia y el sentido común. De determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demandada y no permitir que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias. *Ashcroft v Iqbal, supra*, a la pág. 13-16, 19-22.

Este análisis derogó en lo federal la interpretación laxa de las reglas equivalentes a nuestras Reglas 6.1 y 10.2, 1979 en el sentido de que la moción de desestimación únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante. La Regla 6.1, 2009 se orienta hacia el "*rationale*" de las decisiones de la Corte Suprema Federal al requerir "una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio [...]". (Subrayado nuestro). Hernández Colón, Rafael. *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 5ta. Ed., sec. 2604. Pág. 268 (2010).

En resumen, bajo nuestro actual ordenamiento jurídico, no procede una reclamación fundamentada en meras especulaciones o alegaciones conclusorias de que puede existir una causa de acción, en ausencia de contenido fáctico en que pueda hacerse una inferencia en torno a la plausibilidad de las mismas.

V.

A nuestro juicio, de los documentos y declaraciones juradas presentadas por la parte apelada en su solicitud de sentencia sumaria se desprende claramente que los hechos materiales enumerados en la sentencia sumaria emitida por el TPI no están en controversia. Cada uno de los hechos materiales está avalado por las mociones presentadas por las partes, los documentos y las declaraciones juradas incluidas.

Considerando que los hechos consignados en la sentencia no están en controversia, nos corresponde, a tenor con lo resuelto en el caso *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, determinar si actuó correctamente el TPI al aplicar las normas del derecho.

Como primer señalamiento de error, la parte apelante imputó al TPI errar al desestimar la causa de acción al amparo de RESPA, pues según adujeron BPPR no corrigió el error señalado por éstos mediante el QWR y en su respuesta no expuso las razones por las cuales entendía que no existía el error señalado. Conforme a la Ley RESPA, una vez el acreedor recibe un QWR tiene el deber realizar las correcciones apropiadas a la cuenta o llevar a cabo una investigación y proveerle al deudor una explicación sobre la misma. Véase 12 USCA sec. 2605 (e) (2).

En el caso de autos, el 25 de marzo de 2013 la parte apelante notificó al BPPR un QWR, en el que solicitaron toda la información y documentos relacionados al préstamo que suscribieron con BPPR, para conocer las razones por las que se les estaba cobrando la cantidad de \$733.00 y no se les aceptaba los pagos por la cantidad de \$548.00. En respuesta al QWR, el 14 de junio de 2013 el BPPR envió a la parte apelante una carta. En la misma, objetó varios de los requerimientos de la parte apelante. No obstante, como resultado de la investigación completada en relación con el préstamo, BPPR acompañó todos los documentos que tenía en su poder, con relación

a los requerimientos que no fueron objetados, ofreció una explicación sobre el resultado de la investigación del préstamo a la parte apelante. Con posterioridad a la respuesta, BPPR no recibió comunicación escrita alguna de la parte apelante, sobre algún otro requerimiento al amparo de la Ley RESPA.

La parte apelante alegó que desde el año 2012 el BPPR conocía del “error”, refiriéndose al incremento en el pago. Conforme a la prueba que obra en autos, el 5 de septiembre de 2012 la Lcda. Lissette Medina, en representación de la parte apelante, cursó una carta a BPPR, a través del señor Eduardo Rosa, cuestionando el incremento. En respuesta, el señor Rosa les informó que el incremento se debió a un error por parte del oficial del BPPR en la evaluación anual de la cuenta de reserva al momento de realizar el “Modification Recast”. Además, le explicó dicho error se produjo porque durante la evaluación de la cuenta “escrow”, cuando la parte se acogió al trámite de la División de “Loss Mitigation”, se calculó incorrectamente el pago del seguro hipotecario MGIC en bases anuales, en lugar de calcularse en bases mensuales. Ciertamente, desde el 2012 el BPPR conocía del error en el cómputo. No obstante, en ese mismo año la parte apelante conocía las razones que dieron lugar al incremento en el pago. A pesar de ello, cursó el QWR aludido para inquirir sobre las razones que conllevó el aumento en el pago. La consecuencia de que el BPPR corrigiese el error señalado, precisamente, sería un incremento en el pago que la parte apelante debía realizar.¹⁹

Habida cuenta de que el BPPR contestó los requerimientos de la parte apelante, proveyó el resultado de la investigación del

¹⁹ A pesar de ello y conforme a nuestro ordenamiento jurídico, como señaló el TPI, el BPPR no podía unilateralmente aumentar el pago drásticamente, pues se trata de un contrato entre las partes. Aunque hubo un error en el cómputo, las consecuencias del error no las puede asumir la parte apelante. El pago de \$548.00 fue sin duda un elemento esencial para que éstos presentaran su consentimiento para modificar la hipoteca.

préstamo y acompañó los documentos que obraban en el expediente en relación con el préstamo, el primer error imputado no se cometió.

Como segundo error, la parte apelante alegó que el TPI no podía desestimar sumariamente las causas de acción por daños contractuales y daños extracontractuales de los menores demandantes, por entender que no se cumplían los elementos. De un examen de las alegaciones de la tercera demanda enmendada se desprende que no existe una alegación con hechos demostrativos que justifiquen la concesión de un remedio por daños extracontractuales y/o daños contractuales. En su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, la parte apelante se limitó a repetir lo alegado en la tercera demanda enmendada. Del expediente no se desprende que la parte apelante haya demostrado los elementos establecidos en el caso *Muñoz-Olivari v. Stiefel Labs.*, supra, págs. 820-821, para que procedan las causas de acción. Como muy bien señaló el TPI en la sentencia recurrida, aun tomando como ciertos los hechos alegados, estos no son suficientes para demostrar que existen los elementos para dichas causas de acción. Esa es precisamente la norma sentada en nuestra jurisprudencia.²⁰ En consecuencia, el segundo error no se cometió.

Finalmente, el TPI no cometió los últimos dos errores imputados. Como explicamos en la Parte III (C) de esta Sentencia, la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, supra, establece que el tribunal debe imponer una suma por concepto de honorarios si concluye que una parte o representación legal procedió con temeridad o frivolidad. La temeridad es un concepto jurídico definido por la casuística y trillado por la doctrina. Un examen riguroso del expediente, de las controversias trabadas por las partes y de los

²⁰ Véase, entre otros, *Accurate Solutions Design, Inc. v. Heritage Enviomental Services Puerto Rico, LLC, et al.*, 193 DPR 423-432-434 (2015); *Pewaaure Vessels v. Empire Gas*, 137 DPR 497 (1994). Véase, además, J.A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 1era ed. rev., 2012, pág. 107.

planteamientos de la parte apelada nos convence de que actuó correctamente el foro *a quo* al no imponer honorarios de abogado por temeridad. No encontramos ninguna instancia procesal en la que ésta haya actuado de forma obstinada o levantando planteamientos desprovistos de fundamentos.

VI.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la Sentencia recurrida.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones