

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

SANTANDER FINANCIAL
SERVICES, INC.

Apelado

v.

SUCN. NORMA IRIS
CAMACHO t/c/c
NORMA I. CAMACHO
TORRES, compuesta por
CALIXTO E. REYES
CAMACHO; ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO; CRIM

Apelante

KLAN201701258

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Núm.
J CD2016-0435

Sobre:
COBRO DE DINERO;
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Torres Ramírez.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de marzo de 2018.

I.

El 1 de junio de 2016, Santander Financial Services, Inc., (Santander), demandó al señor Calixto Reyes Camacho en ejecución de prenda y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. El Sr. Reyes Camacho contestó la *Demanda* el 14 de noviembre de 2016. El 18 de noviembre de 2016, Santander presentó *Moción para que se Ordene Referido a Mediación y se Ordene la Paralización de los Procedimientos*. El Tribunal de Primera Instancia acogió dicha *Moción* el 6 de diciembre de 2016 y refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos.

Luego de varios trámites procesales, Santander presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Planteó que había cumplido con su obligación de orientar al Sr. Reyes Camacho, conforme lo dispuesto por la Ley 184-2012. Además, sostuvo que, había realizado múltiples gestiones con el Sr. Reyes Camacho, sin resultado alguno.

Adujo que tenía garantizado el préstamo reclamado mediante contratos de prenda e hipoteca, por lo cual solicitó se vendiera la propiedad garantizada en pública subasta, toda vez que el demandado, Sr. Reyes Camacho, incurrió en incumplimiento de dicho contrato.

El Sr. Reyes Camacho presentó *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. Planteó, *inter alia*, que inició un proceso de *Loss Mitigation* y “el Banco lo único que indicaba era que tenía que someter nuevamente los documentos ya que no estaban completos o no cualificaba, por lo que hay controversia sobre el hecho de si se cumplió este requisito”. Además, sostuvo que, “[e]l Banco[,] luego de reiniciado el proceso en enero[,] no le notificó por escrito del resultado del proceso de mitigación de pérdida[,] por lo que no procede la reactivación de los procedimientos.” Finalmente, indicó que, Santander no le explicó, con claridad, las alternativas de mitigación de pérdidas según requerido por ley, por lo cual existe controversia sobre el cumplimiento de dicho requisito.

El 17 de mayo de 2017, Santander presentó su *Réplica a Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y Otros Extremos*. Argumentó que cumplió con el requisito de orientar al Sr. Reyes Camacho mediante el procedimiento de mediación compulsoria exigido por la Ley 184-2012, al haber sostenido una sesión de mediación con el señor Reyes Camacho. Añadió, que, en efecto, al Sr. Reyes Camacho se le remitió por escrito la denegatoria de la evaluación de mitigación, contrario a lo que este alegó en su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. En apoyo a dicha alegación, anejó copia de la referida misiva. Además, sostuvo que el Sr. Reyes Camacho no compareció a la vista de mediación pautada para el 20 de marzo de 2017, por lo cual Santander desistió del proceso de mediación.

Finalmente, destacó una alegada inconsistencia en las alegaciones del Sr. Reyes Camacho, toda vez que este “indica que el banco no le explicó con claridad las alternativas establecidas en ley. Sin embargo, en la alegación #7 expresa que el banco le indicó que procediera a poner en venta la propiedad objeto de ejecución y que realiza[ra] gestiones para vender la misma mediante un short sale”, lo cual es una de las opciones de mitigación de pérdidas disponibles por reglamento.

Como argumento secundario, Santander adujo que la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria* del Sr. Reyes Camacho no cumplía con los requisitos de forma de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil. Según el Banco, este no estableció los hechos que no estaban en controversia, ni presentó declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia para sustentar sus alegaciones.

El 10 de julio de 2017, notificada el 17, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Sumaria* a favor de Santander. Intimó, que sus alegaciones estaban respaldadas por evidencia que no había sido controvertida por el Sr. Reyes Camacho.

El 27 de julio de 2017, el Sr. Reyes Camacho presentó *Moción de Reconsideración y de Enmiendas o Determinaciones Adicionales*. Reiteró que el procedimiento de solicitud de mitigación de pérdidas no había culminado, toda vez que Santander nunca lo orientó detalladamente sobre las alternativas que tendría a su disposición, según requerido por el Reglamento X y la Ley 169-2016. Además, señaló que Santander no estableció en su *Moción de Sentencia Sumaria*, ni presentó documento alguno que acreditara lo siguiente:

1. Haber llamado al deudor a los 36 días de incumplimiento con el pago;
2. Haber notificado por escrito antes de los 45 días del impago, una exhortación a que hiciera contacto con el administrador del préstamo, proveyéndole los números de teléfono de la persona asignada a orientarle;
3. Evidencia de haberle explicado al demandado el proceso de Loss Mitigation y de las alternativas disponibles para este[,] y de no cualificar[,] haber discutido detalladamente el fundamento de la decisión del banco.

En fin, arguyó que Santander estaba impedido de iniciar cualquier proceso legal de ejecución de hipoteca, hasta tanto culmine el proceso de mitigación de pérdidas requerido conforme Ley y Reglamento. Solicitó, por tanto, se celebrara una vista evidenciaría para dilucidar sus planteamientos respecto a:

- i. Que el Banco (en acto contrario a Derecho) instruyó al deudor a no pagar el préstamo para poder considerar algún plan de pago.
- ii. Que el Banco inició una acción de Cobro de Dinero contra el deudor[,] habiéndose radicado por escrito un[a] solicitud de Mitigación de Pérdida.
- iii. Que no se cumplió con las notificaciones requeridas en ley.
- iv. Que no se presentó evidencia [fáctica] alguna[,] ni en la Solicitud de Sentencia Sumaria[,] ni en la Réplica de Oposición a Sentencia Sumaria, del cumplimiento con estos requisitos.
- v. Que en el proceso de mediación celebrado a principios del 2017 se solicitó nuevamente la Mitigación de Pérdida.

El 15 de agosto de 2017 el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución*, declarando sin lugar la *Moción de Reconsideración y de Enmiendas o Determinaciones Adicionales* del Sr. Reyes Camacho. Insatisfecho, el 15 de septiembre de 2017, el Sr. Reyes Camacho acudió ante nos en *Apelación*. Plantea:

- A. Err[ó] el Honorable Tribunal de Primera Instancia[,] Sala de Ponce[,] al dictar una Sentencia Sumaria sin que se demostrara por el Demandante que había cumplido con las disposiciones legales federales y estatales relacionadas al proceso de Mitigación de Pérdidas en ejecuciones de hipotecas sobre propiedades que constituyen ser la residencia principal o el Hogar Seguro del Deudor, por lo que carecía de jurisdicción.
- B. Err[ó] el Honorable Tribunal de Primera Instancia[,] Sala de Ponce[,] al no celebrar una vista evidenciaría cu[an]do se trataba de la Ejecución de la Residencia Principal del Deudor y el Demandante no presentó evidencia en la Solicitud de Sentencia Sumaria relacionada al cumplimiento de los deberes que impone al Acreedor el Procedimiento de Mitigación de Pérdidas.

El 3 de noviembre de 2017, notificada el 5 de diciembre, ordenamos a Santander Financial Services, Inc. a comparecer con su escrito en Oposición al recurso, a pesar de nuestros

requerimientos, Santander no compareció. Procedemos a resolver sin ulterior trámite.

II.

A.

La Regla 36.2 de Procedimiento Civil permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma.¹ La parte demandante puede prevalecer sumariamente si provee prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción.² Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate.³

De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del pleito sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo.⁴ La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, con lo que se fomentan los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento.⁵ Así pues, éste mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, y sólo reste disponer de las controversias de derecho existentes.⁶

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia,

¹ Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.2.

² *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-214, 217 (2010).

³ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 555 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

⁴ *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000).

⁵ *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

⁶ *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor.⁷ Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud.⁸

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. Si se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. Cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones y debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa. No obstante, el hecho de no oponerse no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material.⁹

En lo pertinente, la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, establece que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y

⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra, a la pág. 184; *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 332-333.

⁸ *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a la págs. 332-333; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 610 (2000).

⁹ *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215.

organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.¹⁰

Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista por esta regla, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones. Estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente, pues de no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.¹¹

Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone la regla en cuestión. El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde

¹⁰ Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b).

¹¹ Regla 36 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (c).

se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.¹²

Si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación. Lo anterior coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. De esa forma se facilita el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya.¹³

Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces y juezas de la primera instancia judicial y propende a la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación. Es por ello, que mediante estas disposiciones nuestro ordenamiento procesal expresamente le 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 loable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda

¹² Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*.

¹³ *Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, 433-434 (2013).

claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil adoptadas en el año 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno.¹⁴

En cuanto al asunto específico del estándar que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones al momento de revisar determinaciones del foro primario en las que se conceden o deniegan mociones de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo pautó lo siguiente:

El tribunal apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria.

Sin embargo, al revisar la determinación de primera instancia, el tribunal de apelación está limitado de dos maneras: primero, sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibit[s], deposiciones o affidávit[s] que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. Segundo, el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. No puede adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia.¹⁵

En otras palabras y de acuerdo con la interpretación que hizo el Tribunal Supremo de Puerto Rico de la anterior cita, “el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria”.¹⁶ Esto quiere decir que es una revisión de *novo* en el sentido que nos permite usar los mismos criterios que el Foro primario utilizó, para analizar si procede o no la desestimación de un pleito por la vía sumaria.¹⁷

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*.

¹⁶ *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 115 (2015). Véase: C.H. Carlo Cabrera, *Acercamiento a los estándares de revisión: breve reflexión sobre su significación dentro del proceso decisonal apelativo; de lo general a lo particular*, en: *Perspectiva en la Práctica Apelativa: 25 años del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico*, San Juan Puerto Rico, Ed. Situm, 2018, págs. 82-89.

¹⁷ *Íd.*

Sin embargo, y como surge también de la cita antes transcrita, nuestra facultad revisora tiene los siguientes límites: (1) no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia; (2) tampoco podemos adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que la tarea le compete al Foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo; (3) debemos examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria, en otras palabras que estamos obligados a inferir los hechos, siempre que la prueba lo permita, a favor del opositor.¹⁸

Recientemente el Tribunal Supremo de Puerto Rico atemperó la norma de revisión judicial, que acabamos de explicar, a las Reglas de Procedimiento Civil de 2009. En primer lugar, reiteró que, por estar en la misma posición que el Foro primario, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma recopilados en la Regla 36 de Procedimiento Civil.¹⁹ Luego de culminada nuestra revisión de las mociones, en caso de que encontremos que en realidad existen hechos materiales en controversia:

[E]l foro apelativo intermedio 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 puede hacerse 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.²⁰

En caso contrario y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, entonces procederemos a revisar, también *de novo*, si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a los hechos incontrovertidos.²¹

¹⁸ *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 118.

¹⁹ *Id.*; Véase, además: *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

²⁰ *Id.*

²¹ *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

B.

En 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos mediante la fomentación de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero.²² Atinente a esos fines, se creó la CFPB, agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero.²³ Como parte de la autoridad general delegada a la CFPB, esa agencia estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “Real Estate Settlement Procedures Act”, conocida como RESPA.

Entre los años 2012 y 2013 la CFPB propuso una serie de enmiendas a la Reglamentación X (Mortgage Servicing Rules Under the Real Estate Settlement Procedures Act),²⁴ entre ellas, que por primera vez se incluiría en la Reglamentación X algunas reglas atinentes al proceso de “*loss mitigation*” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. La reglamentación final sobre “*loss mitigation*” entró en vigor el 10 de enero de 2014 y regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas.

En específico, nos referimos a la reglamentación contenida en 12 C.F.R. 1024.38 hasta el 12 C.F.R. 1024.41, sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar, que son procedimientos internos del banco o la entidad financiera. En apretada síntesis, hasta que la institución prestataria no cumpla con los postulados del Reglamento

²² PL 111-203, 12 USC sec. 5301, *et seq.* La exposición de motivos de la ley reza como sigue: “An Act to promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes”. 12 U.S.C. sec. 5301.

²³ Véase: 12 USC secs. 5481, 5514 y 5515.

²⁴ Véase: 76 FR 78978; 78 F.R. 106696; 78 F.R. 44686; y 78 F.R. 39902.

no podrá solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad para satisfacer la deuda.

Para que un banco cumpla con la Reglamentación X debe establecer un procedimiento de mitigación de pérdida de deuda, que le permitan actuar con diligencia razonable (*reasonable diligence*), al comunicarse con el deudor para recopilar la información necesaria con el objetivo de completar la solicitud de mitigación en tiempo razonable. Este programa debe incluir políticas y procedimientos que estén razonablemente diseñados, y deben permitir al deudor tener asignado personal al que pueda acudir para orientación e información. Las funciones del personal asignado es servir de contacto, vía comunicación telefónica en vivo, al que pueda recurrir el deudor para obtener: (1) respuesta a sus preguntas, y orientación sobre el proceso de mitigación de pérdidas del banco; (2) información precisa sobre las opciones de mitigación que tiene disponible; (3) y otra información importante, como las circunstancias bajo las cuales el banco desistiría del proceso de mitigación y optaría por el procedimiento de ejecución de hipoteca.²⁵

Es por ello que la Reglamentación X requiere que el banco se comunique con el deudor, luego de ocurrido el incumplimiento, para requerirle la información necesaria para completar la solicitud con prontitud (*promptly*). En específico, la entidad financiera está obligada a comunicarse con el deudor hipotecario dentro de 36 días después del incumplimiento.²⁶

En ese primer comunicado el banco debe orientar al deudor sobre el programa de mitigación de deudas que ofrece.²⁷ Además, dentro de los 45 días siguientes al incumplimiento, el banco debe proveer todas las opciones de mitigación de pérdida para las que cualifique el deudor, y brindarle al deudor una persona contacto

²⁵ 12 CFR sec. 1024.40.

²⁶ 12 CFR.sec. 1024.39.

²⁷ Íd.

para su caso.²⁸ Como explicamos arriba, este empleado deberá estar disponible para contestar cualquier pregunta del deudor, y para brindarle información adicional en referencia al proceso de mitigación de pérdida interno del banco.

Es muy importante, también, que el banco comunique claramente el periodo de tiempo que tiene el deudor para someter los documentos que le requirió para completar el proceso. El Reglamento establece como requisito que la notificación debe indicar una fecha razonable (*reasonable date*), que tiene el deudor para someter los documentos o la información requerida para completar su solicitud de mitigación de deuda.²⁹ Como protección adicional al deudor, el Reglamento establece que si la venta de la propiedad en pública subasta no ha sido pautada, entonces se entiende que la solicitud ha sido recibida con antelación a los 90 días previos a la venta de la propiedad en pública subasta (*foreclosure sale*).³⁰

Para que un acreedor hipotecario o agente hipotecario pueda evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas, esta deberá estar completa (“*complete loss mitigation application*”).³¹ La reglamentación dispone que cuando un deudor presenta una solicitud de mitigación de pérdidas incompleta, el acreedor hipotecario deberá notificarle al deudor, dentro de un período de cinco días, si la solicitud está completa o incompleta.³² En aquellos casos en los que se le notifique la falta de documentos necesarios para evaluar la solicitud, la nueva regla dispone que, si el deudor somete todos los documentos solicitados, la solicitud deberá ser

²⁸ Íd.

²⁹ 12 CFR sec. 1024.41.

³⁰ 12 CFR 1024.41 (b)(3); Véase: *Mortgage Servicing Rules Under the Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X)*, 78 FR 10696-01.

³¹ La Reglamentación X define la “complete loss mitigation application” de la siguiente manera: “A complete loss mitigation application means an application in connection with which a servicer has received all the information that the servicer requires from a borrower in evaluating applications for the loss mitigation options available to the borrower. A servicer shall exercise reasonable diligence in obtaining documents and information to complete a loss mitigation application”. 12 CFR sec. 1024.41 (b)(1).

³² 12 CFR sec. 1024.41 (b)(2)(i)(B).

considerada “*facially complete*”. Ante esa situación, si el acreedor luego descubre la necesidad de información adicional o de correcciones a documentos previamente sometidos para completar la solicitud, el acreedor deberá: (1) requerirle al deudor la información que falte o los documentos con las correcciones pertinentes; (2) tratar la solicitud como si estuviese completada hasta tanto el deudor se le haya brindado una oportunidad razonable (“*reasonable opportunity*”) para completar la solicitud.³³ Toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración debe contener las razones específicas que motivaron el rechazo, y permitir al deudor apelar la decisión ante los ejecutivos del banco.³⁴

Asimismo, la reglamentación federal contiene requisitos detallados sobre cómo el banco debe evaluar los expedientes de los deudores para las diversas opciones de mitigación de pérdida. Por ello, si el banco recibe una solicitud completa o incompleta a unos 45 días o más con anterioridad a la acción legal,³⁵ entonces debe revisar el expediente para verificar si está completo y, dentro de los siguientes cinco días laborables, debe informar al deudor si su solicitud ya está completa o, por el contrario, qué información sería necesaria para completar dicha solicitud.³⁶

En aquellos casos en que el banco recibe una solicitud completa 90 días o más con anterioridad a la ejecución,³⁷ entonces el deudor puede apelar la denegatoria a cualquier opción de mitigación de pérdida o a una opción bajo probatoria.³⁸ La apelación debe ser presentada dentro de los 14 días a partir de la fecha de la denegatoria. El banco está obligado a evaluar la apelación con

³³ 12 CFR sec. 1024.41 (c)(2)(iv).

³⁴ 2 CFR 1024.41 (d)(e).

³⁵ Ello es equivalente al emplazamiento del deudor con copia de la demanda presentada que constituye la acción legal conducente a la venta en pública subasta de la propiedad.

³⁶ 12 CFR 1024.41 (h).

³⁷ *Íd.*

³⁸ *Íd.*

funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria y debe rendir una decisión dentro 30 días de presentada la apelación.³⁹

La Reglamentación X restringe a los bancos al prohibirles mantener acciones paralelas o simultáneas (*dual tracking*) contra los deudores.⁴⁰ Se entiende que el *dual tracking* ocurre cuando el banco inicia, presenta, continúa o promueve (*pursue*) una acción conducente a la ejecución de la hipoteca (*foreclosure*), mientras considera una solicitud de mitigación de pérdida del hogar.⁴¹ Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas circunstancias, les está prohibido presentar o continuar acciones de ejecución de hipoteca.

En lo que nos concierne, la prohibición de *dual tracking* aplica a una situación en la cual un deudor hipotecario presenta su solicitud completa para acogerse al programa de mitigación de pérdida del hogar, luego que el banco o la entidad lo haya emplazado⁴², pero más de 37 días antes de la fecha de la venta en pública subasta de la propiedad. En estas circunstancias, el banco o entidad hipotecaria le está vedado o prohibido promover (*shall not move*) una sentencia en ejecución de hipoteca (*foreclosure judgement*) u orden de venta de la propiedad en pública subasta (*order of sale*), o llevar a cabo (*conduct*) un procedimiento de venta en pública subasta (*foreclosure sale*), salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida, y no aplique el proceso de apelación, el deudor no haya presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación le haya sido denegada; (2) el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación

³⁹ 12 CFR 1024.41 (h)(2)-(4).

⁴⁰ 12 CFR 1024.41 (f).

⁴¹ *Id.*

⁴² La reglamentación dispone: "after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process".

ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor, luego de haber llegado a un acuerdo (*agreement*), incumpla con la opción de mitigación de pérdida en cuestión.⁴³

C.

A raíz del Programa de Mitigación de Pérdidas establecido en RESPA, nuestra Asamblea Legislativa creó la Ley Núm. 169-2016, conocida como la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*, con el fin de ampliar las garantías que provee dicho Programa.⁴⁴ En lo pertinente, el Art. 3 de dicha Ley dispone que, en 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. Además, si el acreedor hipotecario cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41, según promulgado por el *Consumer Financial Protection Bureau*, se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este artículo.⁴⁵

Según el referido Estatuto, **será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local.** También debe **asistir al deudor en el proceso** de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, **de buena fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes**⁴⁶ (énfasis suplido).

III.

En su *Moción de Sentencia Sumaria* Santander argumentó que cumplió con el requisito de orientar al Sr. Reyes Camacho mediante el procedimiento de mediación compulsoria exigido por la Ley 184-2012, al haber sostenido una sesión de mediación con el señor

⁴³ 12 CFR 1024.41 (g)(1)(2)(3).

⁴⁴ Véase Exposición de Motivos de la Ley núm. 169-2016.

⁴⁵ Artículo 3 de la Ley núm. 169-2016

⁴⁶ Artículo 4 de la Ley núm. 169-2016.

Reyes Camacho. Añadió, en su *Réplica a Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y Otros Extremos*, que, en efecto, al Sr. Reyes Camacho se le remitió por escrito la denegatoria de la evaluación de mitigación, contrario a lo que este alegó en su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. Además, sostuvo que el Sr. Reyes Camacho no compareció a la vista de mediación pautada para el 20 de marzo de 2017, por lo cual Santander desistió del proceso de mediación. Finalmente, destacó una alegada inconsistencia en las alegaciones del Sr. Reyes Camacho, toda vez que este “indica que el banco no le explicó con claridad las alternativas establecidas en ley. Sin embargo, en la alegación #7 expresa que el banco le indicó que procediera a poner en venta la propiedad objeto de ejecución y que realiza[ra] gestiones para vender la misma mediante un short sale”, lo cual es una de las opciones de mitigación de pérdidas disponibles por reglamento.

En consideración a estos argumentos, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Sumaria* a favor de Santander. Entendió, que las alegaciones del Banco estaban respaldadas por la evidencia que no había sido controvertida por el Sr. Reyes Camacho.

Por otro lado, en su escrito apelativo, el Sr. Reyes Camacho arguye que Santander no le ha notificado, conforme a la manera exigida en el Reglamento X, las razones por las cuales este no cualificó para alguna opción de mitigación de pérdida, ni tampoco le explicó, de buena fe, todas las opciones que tenía a su disposición para llevar a cabo dicho procedimiento. Coincidimos con su apreciación. Veamos.

En sus comparecencias ante el Tribunal de Primera Instancia, Santander alegó que la mediación entre las partes no rindió frutos debido a la incomparecencia del Sr. Reyes Camacho. Sin embargo, no surge del expediente, ni de las determinaciones de hecho del Tribunal, que dicha alegación se haya sostenido con prueba

admisible, según requerido para que proceda dictar Sentencia Sumaria. El Tribunal meramente aduce que dicho procedimiento había “culminado...sin que fuese alcanzado un acuerdo satisfactorio para las partes”, sin siquiera hacer referencia a alguna minuta de la vista, de la cual se desprenda que el procedimiento realmente fuera infructuoso.

El Tribunal tampoco hizo referencia al cumplimiento específico de los requerimientos procesales establecidos por el Reglamento X, lo cual es indispensable para que se pueda continuar el trámite de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Según discutido anteriormente, la legislación aplicable dispone que el acreedor no puede evadir su responsabilidad de evaluar en la solicitud, debidamente cumplimentada, todas las alternativas disponibles para el deudor y orientar a este, de buena fe, respecto a las mismas.

En adición, dispone que **toda denegatoria** a una solicitud de modificación del préstamo en consideración a un requerimiento del tenedor del préstamo hipotecario, **debe contener la razón específica que motiva el rechazo**. Además, en dicha determinación **el deudor debe ser advertido de su derecho a apelar** dicha determinación en el término de 14 días. Finalmente, el Reglamento X requiere que el banco evalúe la apelación, con funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria, y debe rendir una decisión dentro de 30 días de presentada la apelación. No surge del expediente, ni de la *Sentencia Sumaria* apelada, que Santander haya cumplido con estos requisitos.

Según se desprende del expediente judicial, el único documento que aparenta demostrar que se cumplió parcialmente con el requisito del Reglamento X es una carta, anejada a la *Réplica a Moción en Oposición a Sentencia Sumaria y Otros Extremos*, con fecha de 31 de enero de 2017, mediante la cual parece notificársele

al Sr. Reyes Camacho, que fue evaluado para una alternativa de modificación de su préstamo hipotecario, pero que no cualificaba para la misma, debido a que no cuenta con ingresos suficientes para repagar la alternativa de retención.⁴⁷ Destacamos que, a pesar de que la referida misiva aparenta ser una denegatoria para el procedimiento de mitigación de pérdidas, la misma adolece de un defecto en la notificación, toda vez que en ninguna parte informa al recipiente sobre su derecho de apelar la determinación dentro de 14 días, según requerido por el Reglamento X. Como consecuencia, el señor Reyes Camacho no ha tenido la oportunidad de apelar la decisión administrativa porque no le ha sido notificada debidamente.

El récord tampoco demuestra que Santander cumpliera con varias de las otras exigencias que incluye el Reglamento X. No podemos corroborar si el señor Reyes Camacho tenía un empleado de Santander asignado para que le sirviera de guía, y recibiera de éste la orientación en la manera en que el Reglamento X requiere. Tampoco encontramos en el expediente: (1) la notificación, por escrito, de la fecha razonable para la entrega de los documentos pedidos para completar la solicitud de mitigación de pérdida; (2) las cartas de notificación sobre las opciones de mitigación de pérdida que tenía el Sr. Reyes Camacho, y el tiempo que tenía para aceptar o rechazar las ofertas. En realidad, ni este Foro apelativo ni el Tribunal de Primera Instancia está en posición de decidir, si el Sr. Reyes Camacho recibió la orientación requerida, y si se completó adecuadamente el proceso de solicitud de mitigación de pérdida ante el Banco. En fin, ni el contenido del expediente, ni las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho del Tribunal de Primera Instancia, permiten concluir que Santander cumplió con las exigencias del Reglamento X, tal como resolvió el Foro recurrido.

⁴⁷ Apéndice a la pág. 56.

IV.

En atención a lo anterior, *revocamos* la *Sentencia Sumaria* apelada y devolvemos el caso al Foro primario, para que ordene a las partes a llevar a cabo el procedimiento de mitigación de pérdida, conforme está establecido en el Reglamento X y nuestra Ley Núm. 169-2016. Hasta que ello no se cumpla, Santander está impedido de solicitar la ejecución de la hipoteca (la venta en pública subasta), del hogar del Sr. Reyes Camacho.

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