

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

SCOTIBANK DE PUERTO
RICO

Apelante

V.

JUAN CARLOS PÉREZ
BOFILL Y OTROS

Apelados

KLAN20180093

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

Caso Núm.:
K CD2016-0680

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Juez Surén Fuentes y el Juez Candelaria Rosa

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de septiembre de 2019.

Comparece Scotiabank de Puerto Rico, (Scotiabank o la apelante) y solicita la revocación de la sentencia emitida el 13 de diciembre de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario), notificada el 14 de diciembre de ese año. Mediante la referida Sentencia el TPI desestimó sin perjuicio la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por la apelante contra Juan Carlos Pérez Bofill (señor Pérez Bofill) y Nylca Muñoz Sosa (señora Muñoz Sosa) (los apelados), al concluir que al momento de presentar la Demanda, Scotiabank incurrió en *dual tracking*.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, confirmamos la sentencia apelada.

I

Los apelados suscribieron en conjunto un pagaré por la suma principal de \$606,00.00 más intereses al 4.500% anual y demás créditos accesorios por endoso. El préstamo fue gravado con una

hipoteca sobre un inmueble propiedad de ambos, sito en el Municipio de Guaynabo. El acreedor del préstamo hipotecario es Scotiabank.

El último pago realizado por los apelados a dicho préstamo fue el 1ro de mayo de 2015. El 29 de junio de ese año estos visitaron el departamento de *Loss Mitigation* de la institución bancaria, con documentos para evaluar su caso para posible acuerdo de pago y modificación de préstamo.

El 17 de diciembre de 2015 lo apelados se reunieron con Scotiabank y consintieron en comenzar el proceso de evaluación de la alternativa de venta corta. En enero de 2016 la señora Muñoz Sosa solicitó al banco ser evaluada sola para la alternativa de modificación. Por su parte, el señor Pérez Bofill autorizó por escrito dicha evaluación, siempre y cuando su evaluación para la alternativa de venta corta no se viese afectada de denegarse la señora Muñoz Sosa la modificación.

El 17 de febrero de 2016 Scotiabank denegó la alternativa de modificación a la señora Muñoz Sosa, según su misiva del 22 de febrero de ese año. Esta apeló dicha denegatoria ante Scotiabank y solicitó que de no aprobársele se le permitiera evaluar la alternativa de venta corta o entrega voluntaria.

Sin embargo, el 3 de marzo de 2016, Scotiabank sostuvo su decisión de rechazar la modificación.

El 5 de abril de 2016 Scotiabank presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra los apelados ante el TPI. Ambos apelados presentaron su contestación por separado y levantaron varias defensas afirmativas, entre ellas, que el proceso de Mitigación de Pérdidas no había concluido.

El 27 de junio de 2016, las partes fueron referidas a Mediación de Conflictos, conforme a lo dispuesto en la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de*

Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012. El 27 de febrero de 2017, el Centro de Mediación de Conflictos devolvió el caso al proceso judicial informando que el acreedor hipotecario no brindó a los deudores la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012.

El 30 de marzo de 2017, el TPI celebró vista inicial durante la cual el señor Pérez Bofill solicitó la desestimación de la demanda bajo el fundamento de *dual tracking*. El foro primario ordenó reunión entre las partes y sus abogados para corroborar los documentos y si en efecto se configuró el *dual tracking* y les ordenó que tras la reunión presentaran por escrito los fundamentos y la evidencia de la solicitud de desestimación.

El 1ro. de junio de 2017 el señor Pérez Bofill presentó *Moción de Desestimación* ante el TPI. Allí alegó que la demanda de Scotiabank fue presentada a destiempo ante el TPI pues en ese momento los apelados se encontraban en el proceso de mitigación de pérdidas. Argumentó además, el señor Pérez Bofill que Scotiabank nunca evaluó la alternativa de disposición de venta corta que habían aceptado y comenzado en diciembre de 2015. Señaló también que el nunca recibió la comunicación de rechazo de la apelación que presentó la señora Muñoz Sosa a la denegatoria de Scotiabank a una alternativa de modificación propuesta. Finalmente concluyó el señor Pérez Bofill que como el proceso de mitigación de pérdidas no había culminado cuando se presentó la demanda, Scotiabank incurrió en *dual tracking*; que la reclamación a destiempo es contraria a los estatutos locales y federales que regulan dicho proceso y que por ello procedía la desestimación de la demanda.

El 26 de junio de 2017, Scotiabank presentó oposición a la solicitud de desestimación del señor Pérez Bofill. En ajustada síntesis, Scotiabank alegó que la denegatoria de la apelación fue cursada el 3

de marzo de 2016 y que la Demanda en cobro de dinero se presentó treinta y dos (32) días después de ello.

El 7 de agosto de 2017, la señora Muñoz Sosa se unió por escrito a la solicitud de desestimación del señor Pérez Bofill.

El 8 de agosto de 2017, se celebró una segunda vista donde las partes informaron al TPI el resultado de la reunión celebrada en las oficinas de Scotiabank. Allí la representante legal del banco apelante, la Lcda. Velma Díaz, informó que en la reunión se produjo la carta de 3 de marzo de 2016 donde se rechazó la apelación de la señora Muñoz Sosa y argumentó que ello evidenciaba que no hubo *dual tracking*. Por su parte, el abogado del señor Pérez Bofill, Lcdo. Timothée Vega, argumentó que, aunque existía controversia en torno a si Scotiabank envió o no la carta a la señora Muñoz Sosa, la carta no fue notificada a la dirección del señor Pérez Bofill, quien para esa época estaba divorciado de la señora Muñoz Sosa. Además, argumentó que tanto los apelados como el Scotiabank, consintieron en diciembre de 2015 a dar inicio a la evaluación de alternativa de venta corta. Según el abogado del señor Pérez Bofill, dicho evento generó una serie de deberes y responsabilidades del banco con los deudores en los que Scotiabank debió darle seguimiento a la entrega de documentos y completar el proceso de evaluación. Concluyó este que conforme a estos deberes el proceso de mitigación de pérdidas no se culminó.

Por su parte, la Lcda. Velma Díaz argumentó en la vista que Scotiabank orientó a las partes y que no tenía una solicitud formal de parte de los deudores, por lo que no podía comenzar el proceso de evaluación de la alternativa corta. Sin embargo, en igual fecha, el 8 de agosto de 2017 Scotiabank notificó a los apelados a través de la Lcda. Velma Díaz que existía una nueva alternativa de modificación aprobada. La abogada de la señora Muñoz Sosa, la Lcda. Giselle

López, indicó que su clienta desconocía que existía esa alternativa aprobada y solicitó que se le ofrecieran detalles sobre la misma.

El TPI ordenó a Scotiabank a notificar a los apelados la información alternativa a la que aludió en la vista la abogada del banco apelante y señaló una nueva vista para el 17 de agosto de 2017. Además, ordenó a las partes a que de no llegar a un acuerdo, éstas deberían traer un plan de trabajo para evaluar distintas alternativas. Para ello, el foro primario señaló vista procesal para el 12 de octubre de 2017.

A la Vista el 17 de agosto de 2017 comparecieron las partes y sus respectivos abogados. Allí surgió que la nueva alternativa ofrecida por Scotiabank no fue solicitada por los deudores y que se utilizaron ingresos y gastos de los apelados de febrero de 2017, no actualizados.

Mediante Sentencia emitida el 13 de diciembre de 2017, notificada al día siguiente, el foro primario desestimó con perjuicio la Demanda en cobro de dinero y ejecución e hipoteca presentada por Scotiabank contra los apelados y determinó que al presentar la demanda la apelante incurrió en la prohibición de *dual tracking*. Concluyó el TPI que Scotiabank no estaba autorizado en ley a presentar la reclamación hasta que finalizara el proceso de mitigación de pérdidas. En cuanto a la notificación de la apelante a los apelados sobre la denegatoria a la apelación presentada por la señora Muñoz Sosa, el TPI razonó que no fue una notificación adecuada conforme a lo requerido por el Reglamento X y por la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*. Finalmente concluyó el TPI que tampoco hubo diligencia razonable en que se completara la solicitud de la alternativa de venta corta, ni hubo notificación sobre el resultado de dicha solicitud.

El 28 de diciembre de 2017, Scotiabank presentó *Moción de Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar el 4 de enero de 2018.

Inconforme, Scotiabank presentó el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

1. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA DEMANDA POR EL FUNDAMENTO DE QUE SCOTIABANK INCURIÓ EN DUAL TRACKING AL MOMENTO DE PRESENTAR LA DEMANDA DE EPÍGRAFE.
2. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PROTECCIÓN QUE DISPONE LA SECCIÓN 1024.41(f) DE RESPA LE ERA DE APLICACIÓN A LA SOLICITUD DE VENTA CORTA SOLICITADA POR LOS APELADOS.
3. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCA AL DETERMINAR QUE LA LEY 169 DEL 2016 ERA DE APLICACIÓN AL CASO DE AUTOS.

Los apelados comparecen ante nos mediante Alegato de la parte Apelada. En ajustada síntesis, sostienen que Scotiabank no proveyó la información precisa, según solicitada por los deudores durante el proceso de mitigación de pérdidas, lo cual es una violación a la sección 12 CFR 1024.38 (a) y (b) (1); que tampoco evaluó apropiadamente la solicitud de mitigación de pérdidas conforme a la sección 12 CFR 1024.38 (a) y (b) (2). Señalan además que la apelante incumplió con la sección 12 CFR 1024.41 (c) (1) de RESPA al no notificar a los deudores sobre otras opciones que habían sido evaluadas y rechazadas, las razones para el rechazo y el derecho a apelar. Scotiabank tampoco cumplió con las disposiciones de RESPA sobre mitigación de pérdidas referente a la oferta de modificación cursada a los apelados.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

II

Con el objetivo de implementar el “*Real Estate Settlement Procedures Act*” (en adelante RESPA), 12 USC 2601, *et seq.*, el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB) promulgó

la Reglamentación X, o “*Regulation X*” (12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*).¹ El 10 de enero de 2014 se enmendaron varias disposiciones de la Reglamentación X. Dichas enmiendas, entre las cuales destaca la **prohibición del *dual tracking***, afectan a las entidades bancarias o financieras que como agentes brindan servicios (*servicers*) al préstamo garantizado con una hipoteca sobre el inmueble que constituye la residencia principal del deudor hipotecario.

Por *dual tracking* se entiende **la práctica de un agente o acreedor hipotecario de, por un lado, evaluar una solicitud de manejo de pérdida; y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un procedimiento de ejecución ante un foro judicial.** Esta prohibición tiene dos dimensiones. La primera, iniciar una acción de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) mientras se está evaluando una solicitud de mitigación de pérdidas. La segunda, **continuar** una acción de ejecución de hipoteca al tiempo de estar evaluando un requerimiento de este tipo. Bajo el primer escenario, la norma dispone que una entidad bancaria **no puede emplazar al deudor notificándole de una demanda en su contra hasta que emita la decisión final sobre la solicitud**; es decir, que la determinación no esté sujeta a apelación. 12 CFR 1024.41(f).

En esencia, el *dual tracking* es la práctica mediante la cual un agente o acreedor hipotecario se encuentra evaluando una solicitud completa de manejo de pérdida (*loss mitigation*), y al mismo tiempo inicia, solicita o continua un procedimiento de ejecución ante un foro

¹ 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, entre otros, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A esos fines se creó el CFPB, un organismo administrativo del gobierno federal al que se le otorgó la autoridad de regular todos los asuntos relativos a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de dicha autoridad general delegada, el CFPB reglamenta y procura el cumplimiento de las disposiciones del RESPA.

judicial. 12 CFR 1024.41(f); Véase, *Roosevelt Cayman Asset Company II v. Mercado* 259 F.Supp.3d 1,3.

El segundo escenario prohibido bajo la norma de dual tracking se da cuanto la solicitud de mitigación de pérdidas se presenta después de haber comenzado una reclamación. En particular, la referida Reglamentación establece lo siguiente:

(g) *Prohibition on foreclosure sale. If a borrower submits a complete loss mitigation application* after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, **a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:**

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;

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

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option.

12 CFR sec. 1024.41 (g) (1) (2) (3). (Énfasis suplido).

Surge de lo anterior que, si luego de haberse iniciado una acción de ejecución de hipoteca, el deudor somete una solicitud de mitigación de pérdidas válida, el agente o acreedor hipotecario **está vedado de solicitar la ejecución de la sentencia o realizar una subasta para la venta del inmueble**. Ello, siempre que no se configure alguna de las situaciones antes reseñadas; esto es, que el deudor: 1) no es elegible para el proceso de mitigación de pérdidas, 2) rechaza las opciones de mitigación de pérdidas, o 3) incumple con los acuerdos alcanzados en el proceso de mitigación de pérdidas².

² La referida Reglamentación provee también para un proceso de apelación, que dispone lo siguiente:

“(1) Appeal process required for loan modification denials. If a servicer receives a complete loss mitigation application 90 day or more before a foreclosure sale or during the period set forth in paragraph (f) of this section, a servicer shall permit a borrower to appeal the servicer's determination to deny a borrower's loss mitigation application for any trial or permanent loan modification program available to the borrower.

(2) Deadlines. A servicer shall permit a borrower to make an appeal within 14 days after the servicer provides the offer of a loss mitigation option to the borrower pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section.

(3) Independent evaluation. An appeal shall be reviewed by different personnel than those responsible for evaluating the borrower's complete loss mitigation application.

Es menester destacar que el acreedor o agente hipotecario no está obligado a proveer una opción de mitigación específica. 12 CFR sec. 1024.41(a). No obstante, de denegar la solicitud, deberá notificar por escrito al deudor con las razones específicas para tomar dicha determinación. 12 CFR sec. 1024.41(d)³. La Reglamentación X también permite ofrecer una opción de mitigación de pérdida sin que la solicitud esté completa cuando el ofrecimiento no está basado en evaluación alguna de la información sometida en relación con la solicitud. Por otro lado, exige a la institución financiera brindar una oportunidad razonable (*reasonable opportunity*) para completar la solicitud. 12 CFR 1024.41(c)(2)(iv). Así, es requisito notificar al deudor sobre cuál es la información adicional o documento corregido que se requiere, además de brindarle suficiente tiempo para recopilar la información o la documentación necesaria para completar la solicitud. La cantidad de tiempo que se estima razonable dependerá de los hechos y las circunstancias de cada caso. *Íd.* A estos efectos la **sección 1024.41 (c)(3)(e)** del Reglamento X dispone expresamente lo siguiente;

“That the servicer may need additional information at a later date to evaluate the application, in which case the servicer will request that information from the borrower and give the borrower a reasonable opportunity to submit it, the evaluation process may take longer, and the foreclosure protections could end if the servicer does not receive the information as requested”

El Reglamento X obliga al “servicer”, aquella entidad encargada de manejar los trámites administrativos relativos al préstamo, a tener políticas y procedimientos razonablemente diseñados para poder

(4) Appeal determination. Within 30 days of a borrower making an appeal, the servicer shall provide a notice to the borrower stating the servicer's determination of whether the servicer will offer the borrower a loss mitigation option based upon the appeal and, if applicable, how long the borrower has to accept or reject such an offer or a prior offer of a loss mitigation option. A servicer may require that a borrower accept or reject an offer of a loss mitigation option after an appeal no earlier than 14 days after the servicer provides the notice to a borrower. A servicer's determination under this paragraph is not subject to any further appeal.”

Véase 12 CFR §1024.41 (h).

cumplir con varios objetivos, entre ellos, proveer información precisa y oportuna a los deudores, según éstos la soliciten o lo requiera la ley y reglamentos aplicables 12 CFR 1024.38(a) y (b)(1). Esas políticas y procedimientos deben estar también diseñadas para asegurar que el “servicer” pueda evaluar apropiadamente las solicitudes de mitigación de pérdidas, o los mitigation, conforme a lo siguiente;

- (i) Provide accurate information regarding loss mitigation options available to a borrower from the owner to assignee of the borrower’s mortgage loan;*
- (ii) Identify with specificity all loss mitigation options for which borrowers may be eligible pursuant to any requirements established by an owner or assignee of the borrower’s mortgage loan;*
- (iii) Provide prompt access to all documents and information submitted by a borrower in connection with a loss mitigation option to servicer personnel that are assigned to assist the borrower pursuant to § 1024.40;*
- (iv) Identify documents and information that a borrow is required to submit to complete a loss mitigation application and facilitate compliance with the notice required to § 1024.41(b)(2)(i)(B); and*
- (v) Properly evaluate a borrower who submits and application for a loss mitigation option for all loss mitigation options for which the borrower may be eligible pursuant to any requirements established by the owner or assignee of the borrower’s mortgage loan and, where applicable, in accordance with the requirements of § 10.24.41.*

12 C.F.R. 1024.38(b)(2)

El Reglamento X en su sección 1024.41(f) prohíbe comenzar o continuar cualquier proceso judicial de ejecución de hipotecas. Particularmente la sección 1024.41 (f)(2) dispone que no se puede comenzar procesos de ejecución a menos que el agente hipotecario notifique al deudor que ya no es elegible para ninguna de las alternativas de mitigación de pérdidas y no tiene derecho a ejercer ningún tipo de apelación. Dispone expresamente la sección 1024.41 (f)(2);

(2) Application received before foreclosure referral. If a borrower submits a complete loss mitigation application during the pre-foreclosure review period set forth in paragraph (f)(1) of this section or before a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process, a servicer shall

not make the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process unless:

- (i) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting appeal, or the borrower's appeal has been denied.
- (ii) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or
- (iii) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option.

De otra parte, en Puerto Rico, la Ley Núm. 169-2016, conocida como la "Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario", se aprobó con el propósito de adoptar las disposiciones de la Reglamentación X, y permitir que alegaciones en torno a su incumplimiento puedan presentarse dentro de los foros locales, y no ante el *Consumer Financial Protection Bureau* (CFPB). Véase: *Exposición de Motivos* de la Ley 169-2016. Así, expresamente establece que:

La presente Ley evitará que circunstancias que expongan al deudor a situaciones injustas se concreten. Esto porque el acreedor hipotecario **no podrá comenzar ningún proceso de demanda en cobro dinero hasta tanto y en cuanto el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas haya terminado**. Una vez se cumpla con las disposiciones de esta Ley, el acreedor hipotecario deberá detener cualquier gestión legal y brindar asesoría de buena fe, asistiendo al deudor en su solicitud, una vez exprese su intención respecto al proceso de mitigación y se complete el proceso de presentación de solicitud de mitigación de pérdidas. Íd. (Énfasis suplido).

Surge de lo anterior, que la legislación local también exige ofrecer al deudor hipotecario la alternativa de mitigación de pérdidas, e incluso brinda una protección mayor que la Ley federal. Íd. En virtud de ello, **sólo tras concluir con el proceso de mitigación de pérdidas se podrá comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico**. Véase Art. 3 de la Ley 169-2016. Además,

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. A tales efectos, durante el proceso de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no podrá negarse a aceptar pagos parciales a la deuda. Véase Art. 4 de la Ley 169-2016.

En caso de que ya se hubiera iniciado un proceso judicial, y siempre que no exista una sentencia final y firme, **dicho proceso se detendrá**. Sobre el particular, expresamente se dispone lo siguiente:

En el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso **el proceso legal deberá detenerse, según las disposiciones del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no...** Íd. (Énfasis suplido).

La evaluación en cuestión **no debe ser un mero formalismo**, sino cumplir con los procesos dispuestos en la Reglamentación X. Art. 5 de la Ley 169-2016. Así, **el proceso legal de cobro de dinero y ejecución de hipoteca sólo podrá comenzar siempre que haya terminado la evaluación, la cual debe ser una que haya respetado los “derechos del deudor ya establecidos en la Regulación X para poder apelar cualquier decisión”**. Íd. (Énfasis suplido).

III

Scotiabank sostiene en el recurso que nos ocupa, que incidió el foro primario al desestimar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca y al fundamentar dicha desestimación en la conclusión de que el banco apelante incurrió en *dual tracking*. Arguye además, Scotiabank que erró también al TPI al concluir que le era de aplicación a la solicitud de venta corta de los apelados, la protección que dispone la sección 1024.21 (f) de RESPA, consistente en la prohibición de comenzar o continuar cualquier proceso judicial de ejecución de hipotecas, mientras los deudores se encuentren completando una solicitud de mitigación de pérdidas y/o estén siendo evaluados para

ello por el banco. Sostiene además, Scotiabank que incidió el TPI al aplicar al presente caso la Ley Núm.169-2016.

Precisa destacar que Scotiabank alega que la denegatoria de la apelación presentada por la señora Muñoz Sosa fue cursada el 3 de marzo de 2016 y que la Demanda en cobro de dinero se presentó treinta y dos (32) días después de ello. Sin embargo, Scotiabank nada dijo en su escrito sobre la alegación de la evaluación de venta corta que aceptaron las partes, y sobre la solicitud de apelación de la señora Muñoz Sosa para ser evaluada para la alternativa de venta corta o entrega voluntaria. La aludida denegatoria a dicha apelación presentada tampoco fue notificada al señor Pérez Bofill como codeudor.

De los propios documentos que produjo Scotiabank en la reunión celebrada el 8 de agosto de 2017 surge que tanto los apelados como el Scotiabank, consintieron en diciembre de 2015 a dar inicio a la evaluación de alternativa de venta corta. Dicho evento generó una serie de deberes y responsabilidades del banco con los deudores, conforme a la legislación federal y local (la sección 1024.21 (f)), en las que Scotiabank debió darle seguimiento a la entrega de documentos y completar el proceso de evaluación

Finalmente, la nueva alternativa ofrecida por Scotiabank a los apelados según informado en la vista de 17 de agosto de 2017, no fue solicitada por los deudores y tampoco estos habían entregado ningún documento para su evaluación. Aún así Scotiabank utilizó ingresos y gastos de los apelados de febrero de 2017, no actualizados, y aprobó dicha alternativa sin una solicitud formal de los deudores. Es decir que a ese momento había un proceso paralelo de búsqueda de alternativas para mitigación de pérdidas que impedían a Scotiabank presentar la Demanda.

De lo anterior se desprende que para diciembre de 2015 Scotiabank podía evaluar a los apelados como deudores aún sin ninguna solicitud formal a esos efectos y sin los datos actualizados de las partes.

Scotiabank no proveyó la información precisa, según solicitada por los deudores durante el proceso de mitigación de pérdidas, lo cual es una violación a la sección 12 CFR 1024.38 (a) y (b) (1) y tampoco evaluó apropiadamente la solicitud de mitigación de pérdidas conforme a la sección 12 CFR 1024.38 (a) y (b) (2), la cual incluye no solo la primera solicitud de mitigación de pérdidas sino las alternativas disponibles. Asimismo, Scotiabank tampoco cumplió con las disposiciones de RESPA sobre mitigación de pérdidas referente a la oferta de modificación cursada finalmente a los apelados luego de presentada la demanda.

En la medida en que la demanda incoada por la apelante fue presentada el 5 de abril de 2016, es decir, previo a la culminación del proceso de mitigación que los apelados iniciaron el 17 de diciembre de 2015, resulta patente que dicha acción legal constituyó una actuación paralela al proceso administrativo de mitigación en el sentido dual (dual-tracking”), prohibido por el Reglamento X, 12 CFR 1024.41, a la luz de la *Real Estate Settlement Procedures Act* de 1974 (RESPA), 12 U.S.C. 2601; la *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*, Pub. L. 111-203 , de 2010; y el *Consumer Financial Protection Bureau (CFPB)*, como entidad facultada por Dodd-Frank para implantar la supervisión regulatoria bajo RESPA mediante el referido Reglamento X. Así también, la referida acción infringió los propósitos de la Ley de Ayuda al deudor hipotecario, Núm. 169-2015, en el mismo sentido de impedir demandas mientras se haya iniciado un proceso de mitigación de pérdidas.

Los errores señalados por Scotiabank no se cometieron en este caso. Tampoco incidió el TPI al aplicar la Ley Núm. 169-2016, la cual dispone expresamente en su artículo 4 que será responsabilidad del acreedor hipotecario 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.

En tales circunstancias, resolvemos que la Sentencia emitida por el foro primario que desestimó la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por Scotiabank contra los apelados por incurrir la apelante en la prohibición de *dual tracking*, fue correcta en derecho. En consecuencia, confirmamos su determinación.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, confirmamos la Sentencia apelada.

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

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