

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO
Apelado

v.

JUAN EMMANUELLI
POUDEVIDA
Apelante

KLAN201800971

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

Civil Núm.:
K CD2015-2375

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de mayo de 2019.

Comparece el Sr. Juan Emmanuelli Poudevida, en adelante el señor Emmanuelli o el apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró con lugar una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Consecuentemente se le condenó al pago de determinadas sumas de dinero a Scotiabank de Puerto Rico, en adelante Scotiabank o el apelado, apercibiéndole que de incumplir con lo anterior se ordenaría la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado. Solicita además, que devolvamos el caso al TPI para que resuelva en los méritos una controversia planteada en relación con el cumplimiento de las disposiciones aplicables del Reglamento X del Real Estate Settlement Procedures Act, 12 CFR secs. 1024.41 et seq., en adelante Reglamento X.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se acoge la *Moción en Solicitud de Reconsideración*, presentada por el señor Emmanuelli; se deja sin efecto la *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 27 de julio de 2018 y notificada el 3 de agosto del mismo año; se deja sin efecto la *Sentencia* del Tribunal de Apelaciones *Sentencia* dictada el 29 de octubre de 2018 y archivada en autos el 31 del mismo mes y año; y finalmente se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de forma consistente con esta sentencia.

-I-

El 29 de octubre de 2018, archivada en autos el 31 del mismo mes y año, este Tribunal de Apelaciones dictó una *Sentencia* mediante la cual confirmamos a su vez una *Sentencia Sumaria* emitida por el TPI el 27 de julio de 2018 y notificada el 3 de agosto del mismo año. Mediante esta última se declaró Ha Lugar una Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca y se condenó al apelante pagar a Scotiabank la suma principal de \$187,459.38, intereses a razón del 3.500% anual, gastos por demora y la suma estipulada de 10% de principal para costas, gastos y honorarios de abogado.

Inconforme con nuestra determinación, el señor Emmanuelli presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*. Alegó que Scotiabank había incumplido con el Reglamento X y la Ley para Mediación

Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2014, 32 LPRA, sec. 2881 et seq., en adelante Ley Núm. 184-2014.

Específicamente arguyó:

En este caso, de tomar como cierto que la referida carta fue remitida a la parte apelada, lo cual se niega, se aclara que **dicha carta no establece cuáles son los documentos que hacían falta para completar la solicitud ni tampoco contiene la notificación del derecho de apelar la misma** como requiere la Reglamentación X. A esos efectos, lo que procedía era la paralización del caso hasta cumplirse con los requisitos procesales de mitigación de pérdidas o señalar una vista en la que se recibiese prueba sobre las negociaciones entabladas entre las partes para fijar un plan de mitigación de pérdidas y en torno a si la parte apelada incumplió con su obligación bajo el Reglamento X.¹

Sostuvo además:

En este caso, la parte Compareciente en su Moción del 23 de julio de 2018 notificó que había radicado toda documentación solicitada por el banco para el "lossmitigation" [sic] del cual **nunca se obtuvo contestación**. Inclusive, indica que lo que recibió fueron dos llamadas del banco, una en diciembre de 2017 y otra en mayo de 2018, indicándole que no le podían ofrecer las alternativas federales provistas por el programa FHA. Como resultado de ello, aparentemente, es que se produce la Moción de la parte apelada solicitando la Continuación de los Procedimientos y **la carta que aneja la parte apelada, que no fueron recibidas por la parte apelante**.

A pesar de lo informado por la parte apelante, lo cual ameritaba al menos se celebrara la vista que había quedado en suspenso ante el TPI por razón de la solicitud de paralización de los procedimientos, para que las partes

¹ Moción en Solicitud de Reconsideración, pág. 6. (Énfasis suplido).

podrían discutir si en efecto se llevó a cabo el proceso de mitigación de pérdidas conforme a derecho, el TPI dictó Sentencia Sumaria. Todo lo anterior en violación a la Reglamentación X y la Ley 216-2016, supra, la cual requiere **que el proceso de loss mitigation culmine con una notificación adecuada, la cual incluye la notificación de la determinación final de loss mitigation y el derecho de apelar**, lo cual no se le hizo a la parte demandada.²

Luego de varios trámites procesales, Scotiabank se opuso a la solicitud de reconsideración del apelante. Afirmó:

14. La segunda solicitud también fue evaluada y produjo la paralización del pleito el 15 de agosto de 2017. De nuevo, **la evaluación tuvo que ser cancelada porque el apelante no cumplió con someter al banco la documentación requerida. Esto fue informado a la parte mediante carta del 14 de mayo de 2018, cursada a su dirección postal PO Box 16199, San Juan, PR 00909-6199.** Esa fue la misma dirección que informó el apelante desde su primera comparecencia al TPI. En la carta se comunicó al apelante números telefónicos de contacto para solicitar la reinstalación del préstamo hipotecario. No obstante, el apelante no hizo gestión adicional.

15. **La evaluación tuvo que ser cancelada en las oficinas de "Loss Mitigation" porque el apelante no cumplió durante el trámite con someter al banco documentación requerida** mediante comunicaciones vía email y conversaciones telefónicas con los oficiales del banco dirigidas a actualizar la información[...]. **Este asunto no fue planteado oportunamente en el Tribunal de Primera Instancia y por consiguiente no obran en autos tales comunicados; no obstante, las notas del récord de negocio del banco demandante-apelada acreditan lo aquí expuesto.**

16. **La parte compareciente notificó mediante carta la carencia de documentación a la dirección postal del**

² *Id.*, págs. 7-8. (Énfasis suplido).

apelante PO Box 16199, San Juan, PR 00908-6199. Esa es la misma dirección que informó el apelante desde su primera comparecencia al TPI y se presume fue recibida.

17. [.]

18. El banco demandante-apelado completó el trámite, no violó la reglamentación federal, ni se configuró el "dual tracking". El demandado-apelante tuvo amplia oportunidad contrario a lo alegado por éste.³

Luego de revisar nuevamente el expediente y los escritos de las partes, estamos en posición de resolver.

-II-

Como consecuencia de la aprobación de la Ley Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, 12 USC secs. 5301 et seq., se enmendó el Reglamento X para regular, entre otras cosas, el proceso de evaluación de las solicitudes de "loss mitigation" presentadas por los deudores. En lo aquí pertinente la sección 1024.41 (b) (1) establece:

(1) Complete loss mitigation application. 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.

Por otro lado, la sección 1024.41 (b) (2) (i) (B) de dicho cuerpo reglamentario, dispone:

(i) Requirements. If a servicer receives a loss mitigation application 45 days or

³ Moción en Cumplimiento de Orden, págs. 4-5. (Énfasis suplido).

more before a foreclosure sale, a servicer shall:

...

(B) Notify the borrower in writing within 5 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) after receiving the loss mitigation application that the servicer acknowledges receipt of the loss mitigation application and that the servicer has determined that the loss mitigation application is either complete or incomplete. If a loss mitigation application is incomplete, the notice shall state the additional documents and information the borrower must submit to make the loss mitigation application complete and the applicable date pursuant to paragraph (b)(2)(ii) of this section. The notice to the borrower shall include a statement that the borrower should consider contacting servicers of any other mortgage loans secured by the same property to discuss available loss mitigation options.

Además, la sección 1024.41 (c) (2) (iv) del Reglamento X, establece:

(iv) Facially complete application. A loss mitigation application shall be considered facially complete when a borrower submits all the missing documents and information as stated in the notice required under paragraph (b)(2)(i)(B) of this section, when no additional information is requested in such notice, or once the servicer is required to provide the borrower a written notice pursuant to paragraph (c)(3)(i) of this section. If the servicer later discovers that additional information or corrections to a previously submitted document are required to complete the application, the servicer must promptly request the missing information or corrected documents and treat the application as complete for the purposes of paragraphs (f)(2) and (g) of this section until the borrower is given a reasonable opportunity to complete the application. If the borrower completes the application within this period, the application shall be considered complete as of the date it first became facially complete, for the

purposes of paragraphs (d), (e), (f) (2), (g), and (h) of this section, and as of the date the application was actually complete for the purposes of this paragraph (c). A servicer that complies with this paragraph (c)(2)(iv) will be deemed to have fulfilled its obligation to provide an accurate notice under paragraph (b)(2)(i)(B) of this section.

Finalmente, la sección 1024.41 (h) (2)-(4) regula el trámite de apelación de las solicitudes de "loss mitigation" en los siguientes términos:

(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.

(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.

-III-

Para comenzar, debemos examinar la controversia planteada por el señor Emmanuelli en la *Moción de Reconsideración* a la luz de la política judicial establecida para el Tribunal Supremo de Puerto Rico en

Meléndez González, et als v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp., a saber: “[l]a revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y **debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.**⁴

Del examen integrado de la comparecencia de las partes y de los documentos que obran en autos, se desprende la existencia de una controversia de umbral a la luz del Reglamento X, a saber: ¿se completó el proceso de “*loss mitigation*” iniciado por el señor Emmanuelli ante Scotiabank?

Así pues, no obra en el expediente prueba que establezca que se le notificó al apelante acuse de recibo de la solicitud de “*loss mitigation*”; si la solicitud estaba o no completa; y de estar incompleta, que documentos faltaban y que término tenía el señor Emmanuelli para someterlos.

Tampoco obra en el expediente documentación que acredite si se necesitaba información adicional para completar la solicitud; de ser necesaria, cual información lo era; de ser necesaria información adicional que término tenía el señor Emmanuelli para someterla y de este modo completar la solicitud.

Finalmente, no encontramos evidencia de la denegación de la solicitud de “*loss mitigation*” del apelante; de haberse denegado, de la notificación de

⁴ 193 DPR 100, 118-119 (2015). (Énfasis suplido).

dicho evento al señor Emmanuelli; y bajo dicho supuesto, si el aviso de denegatoria incluía un apercibimiento del derecho del señor Emmanuelli a apelar la determinación de Scotiabank.

En consideración a lo anterior, disponemos lo siguiente:

1. Se paralizan los procedimientos en el caso de epígrafe.
2. Se deja sin efecto la *Sentencia Sumaria* de 27 de julio de 2018, notificada el 3 de agosto del mismo año.
3. Se deja sin efecto nuestra *Sentencia* de 29 de octubre de 2018, notificada el 31 del mismo mes y año.
4. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que celebre una vista evidenciaria en la que se establezca, a la luz del Reglamento X, si se completó el proceso de "loss mitigation" iniciado por el señor Emmanuelli.
5. De no haberse completado, reinstalar la paralización de los procedimientos hasta que el proceso de "loss mitigation", iniciado por el señor Emmnauelli, se complete conforme a las disposiciones aplicables del Reglamento X.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se acoge la *Moción de Reconsideración*, se dejan sin efecto la *Sentencia Sumaria* dictada por el Tribunal de Primera Instancia el 27 de julio de 2018, notificada el 3 de agosto del mismo año, la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones el 29 de octubre de 2018, notificada el 31 del mismo mes y año y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la

continuación de los procedimientos de conformidad con esta *Sentencia*.

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