

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO
Recurrido

v.

ANTONIO LUIS GONZÁLEZ
AGUIAR; EMILITZA ROSARIO
ROSARIO y la Sociedad Legal
de Bienes Gananciales
compuesta por ambos
Peticionarios

KLCE201801771

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Región
Judicial de Caguas

Número:
E CD2015-1228

Sobre: Cobro de
dinero y Ejecución
de Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Birriel Cardona, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas

Ortiz Flores, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2019.

Comparecen mediante auto de *certiorari* el señor Antonio Luis González Aguiar, la señora Emilitza Rosario y la Sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (matrimonio González Rosario; peticionarios) y nos solicitan la revisión de la Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI) el 4 de diciembre de 2018 y notificada el 5 de diciembre de 2018.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

I

El 3 de noviembre de 2015 Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank; recurrido) presentó *Demanda*¹ de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el matrimonio González Rosario. El 16 de noviembre de 2015 el matrimonio González Rosario presentó *Contestación a demanda*.² Surge del expediente que posteriormente los peticionarios se acogieron a la Ley de Quiebras, por lo que los procedimientos ante el foro primario fueron paralizados. Luego de la reapertura del caso, y conforme a las

¹ Véase Anejo III del escrito de *certiorari*.

² Véase Anejo IV del escrito de *certiorari*.

disposiciones de la Ley 184-2012³, el TPI remitió el caso al Centro de Mediación de Conflictos para la celebración de la correspondiente sesión de mediación compulsoria.

Posteriormente, el 29 de junio de 2016, Scotiabank presentó *Moción de sustitución de parte*⁴ en la que informó que el pagaré garantizado con el préstamo hipotecario del caso de epígrafe era parte de la cartera de préstamos de Banco Cooperativo de Puerto Rico (Banco Cooperativo), por lo que solicitaba que se ordenara la sustitución de parte por ser este último la parte realmente interesada.⁵ El 30 de junio de 2016 los peticionarios presentaron *Réplica a "Moción de sustitución de parte"*⁶ en la que, entre otras cosas, solicitaron el retracto del crédito litigioso. En idéntica fecha, los peticionarios presentaron *Moción solicitando remedios en virtud de la Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA) y la reglamentación X del Consumer Financial Protection Bureau ante el incumplimiento con la sección 1024.35 (E)(2) de dicho estatuto, referente a la obligación del administrador hipotecario (servicer) ante las solicitudes de información (qualified written requests) del deudor hipotecario.*⁷

Surge del expediente que el 29 de noviembre de 2016, Scotiabank presentó *Moción solicitando sentencia sumaria*. Se desprende también del expediente que el 13 de enero de 2017, notificada el 24 de enero de 2017, el TPI emitió *Sentencia Sumaria* mediante la que dispuso del caso por la vía sumaria. En esta última, el TPI declaró "Con Lugar" la demanda y, en consecuencia, condenó a los peticionarios a satisfacer la suma principal de \$325,133.17 desde el 1 de junio de 2015, el pago por intereses al 5.000% anual, recargos por demora desde el 1 de julio de 2015 hasta el pago total de la deuda, más la suma estipulada del 10% del principal de pagaré por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

³ Mejor conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

⁴ Véase Anejo VI del escrito de *certiorari*.

⁵ Surge del expediente que el foro primario autorizó la sustitución de parte.

⁶ Véase Anejo VII del escrito de *certiorari*.

⁷ Véase Anejo VIII del escrito de *certiorari*.

El 30 de junio de 2017 los peticionarios presentaron *Moción informativa sobre envío de Apelación al Departamento de Loss Mitigation, conforme con el Reglamento X⁸* mediante la que informaron al tribunal de instancia sobre la presentación de una apelación a nivel administrativo y le solicitaron la paralización de los procedimientos mientras se evaluada la misma por el Departamento de Mitigación de Pérdidas (*Loss Mitigation*). Por su parte, el 17 de julio de 2017, el recurrido presentó *Moción solicitando paralización de los procedimientos⁹* hasta tanto el banco evaluara la solicitud presentada por los peticionarios en las oficinas de Mitigación de Pérdidas (*Loss Mitigation*).

Así las cosas, surge de los autos originales del caso de epígrafe¹⁰ que el 1 de agosto de 2017 el recurrido presentó *Moción informativa solicitando continuación de los procedimientos y se notifique la sentencia* mediante la que notificó al TPI que los peticionarios habían sido evaluados en las oficinas de *loss mitigation* y no habían sido elegibles para ninguna alternativa. Además, solicitó que se notificara nuevamente la Sentencia para asegurar la pureza de los procedimientos y el cumplimiento del debido proceso de ley. Adjuntó a su escrito carta enviada a los peticionarios con fecha del 17 de julio de 2017 en la que, en lo pertinente, se les indicó lo siguiente:

Scotiabank de Puerto Rico recibió su misiva con relación a la denegación de su solicitud para el préstamo en referencia. Su caso fue consultado nuevamente con su inversionista (Banco Cooperativo), quienes indicaron que la decisión de rechazo emitida el 1 de junio de 2017 prevalece por las siguientes razones:

- Tienen ingresos suficientes para continuar efectuando el pago actual.
- No han brindado una razón o situación válida sobre su dificultad financiera/ Con la modificación, su pago mensual estaría aumentando.

Surge, además, que el 10 de agosto de 2017, notificada el 17 de agosto de 2017, el TPI emitió *Orden* mediante la que ordenó la

⁸ Véase Anejo IX del escrito de *certiorari*.

⁹ Véase Anejo X del escrito de *certiorari*.

¹⁰ Mediante *Resolución* del 18 de enero de 2019 ordenamos a la Secretaría de la Sala Superior de Caguas que elevara en calidad de préstamo los autos originales del caso ECD2015-1228.

continuación de los procedimientos y dispuso que se mantenía en vigor la *Sentencia* dictada el 13 de enero de 2017. Así las cosas, el 18 de septiembre de 2017 Scotiabank presentó *Moción solicitando ejecución de sentencia* en la que le informó al foro primario que la *Sentencia* emitida en el caso era final, firme e inapelable y que a la fecha no había sido satisfecha. Por lo anterior, solicitó al TPI que expidiera un Mandamiento dirigido al Alguacil para que efectuara la ejecución de la *Sentencia* vendiendo en pública subasta la finca hipotecada. El 16 de octubre de 2017, notificada el 1 de diciembre de 2017, el foro primario emitió *Orden*¹¹ mediante la que declaró “Ha Lugar” la petición del recurrido. En consecuencia, en idéntica fecha, el TPI emitió *Orden* mediante la cual ordenó a la secretaría del tribunal a que librara el correspondiente Mandamiento dirigido al Alguacil para que este ejecutara la *Sentencia* y vendiera en pública subasta la propiedad. El 1 de diciembre de 2017 se expidió el Mandamiento dirigido al Alguacil del Tribunal.

El 31 de octubre de 2017 los peticionarios presentaron *Moción solicitando de [sic] relevo de sentencia*¹² en la que argumentaron que procedía el relevo de la *Sentencia* emitida en el caso, en síntesis, porque el banco recurrido había incumplido con responder adecuadamente lo que catalogaron como un *Qualified Written Request* que le enviaran al amparo de la Reglamentación X del *Real Estate Settlement Procedures Act* (RESPA); y porque el banco recurrido incurrió en la práctica proscrita por la reglamentación federal conocida como *dual tracking*. Por su parte, el 12 de diciembre de 2017 el recurrido presentó *Réplica a “Moción solicitando de [sic] relevo de sentencia”* en la que sostuvo que la misiva catalogada por los peticionarios como un *Qualified Written Request* no cumplía con los requisitos contemplados en la Reglamentación X y por ello no activaba las protecciones contenidas en esta. Respecto al argumento del *dual tracking* arguyó que los peticionarios no habían presentado una solicitud completa de mitigación de pérdida -*complete loss mitigation application*-

¹¹ Véase Anejo XII del escrito de *certiorari*.

¹² Véase Anejo XI del escrito de *certiorari*.

según definida en la Reglamentación X, por lo que no se activaba la prohibición contra el *dual tracking*. El 18 de diciembre de 2017, notificada el 13 de enero de 2017, el TPI emitió resolución en la que dispuso: “EVALUADA LA MOCI[Ó]N DE RELEVO DE SENTENCIA. SE MANTIENE LA SENTENCIA DEL 13 DE ENERO DE 2017”.

El 12 de febrero de 2018 los peticionarios *presentaron Moción informativa sobre gestiones en el Departamento de Loss Mitigation, en virtud del Reglamento X*¹³ mediante la que informaron al tribunal sobre la presentación de una carta explicativa sobre sus circunstancias económicas ante el Departamento de Mitigación de Pérdidas con miras a lograr una modificación de su préstamo hipotecario. En esta, solicitaron, entre otras cosas, que se paralizaran los procedimientos judiciales mientras se evaluaba su petición. Por su parte, Scotiabank presentó *Moción en cumplimiento de orden y réplica a “Moción informativa sobre gestiones en el Departamento de Loss Mitigation, en virtud del Reglamento X”* el 20 de marzo de 2018¹⁴ en la que, en síntesis, argumentó que no procedía la paralización de los procedimientos debido a que los peticionarios no habían acreditado que su carta explicativa cumpliera con el requisito de ser un *complete loss mitigation application*. Así las cosas, el 21 de marzo de 2018, notificada el 27 de marzo de 2018, el TPI emitió *Orden*¹⁵ mediante la que declaró “No Ha Lugar” la solicitud de paralización presentada por los peticionarios. El 3 de abril de 2018 los peticionarios presentaron *Solicitud de reconsideración a la orden dictada el 27 de marzo de 2018*. El 6 de abril de 2018 el recurrido presentó *Urgente réplica a “Solicitud de reconsideración a la orden dictada el 27 de marzo de 2018”* y solicitud para que se mantenga la subasta del 10 de abril de 2018. El 13 de abril de 2018, notificada el 18 de abril de 2018, el TPI emitió *Orden* en la que declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración presentada por los peticionarios.

¹³ Véase Anejo XIII del escrito de *certiorari*.

¹⁴ Véase Anejo XV del escrito de *certiorari*.

¹⁵ Véase Anejo XIV del escrito de *certiorari*.

El 10 de abril de 2018 el recurrido presentó *Moción sometiendo documentos para subasta*. En idéntica fecha se celebró la deferida subasta. Así, también el 10 de abril de 2018 el Alguacil del Tribunal suscribió *Acta de Subasta* en la que se adjudicó el inmueble al acreedor hipotecario. El 16 de abril de 2018 el recurrido presentó *Moción solicitando orden de confirmación de subasta* y *Moción para que se expida mandamiento de lanzamiento*. El 17 de abril de 2018 los peticionarios presentaron *Moción urgentísima de impugnación del procedimiento de lanzamiento y solicitando remedios al amparo de la Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA) y el Reglamento X*.

Así las cosas, el 17 de mayo de 2018, notificada el 21 de mayo de 2018 emitió *Resolución*¹⁶ mediante la que decretó la paralización de los procedimientos ante la presentación por parte del matrimonio González Rosario de una petición al amparo de la Ley de Quiebras. Tras la desestimación de la petición de quiebras, el 22 de octubre de 2018, Scotiabank presentó *Moción en cumplimiento de orden, informando la continuación de los procedimientos post-sentencia*¹⁷ en la que solicitó al foro primario que continuara con los procedimientos, dictara orden de adjudicación de subasta y orden de lanzamiento. Surge de los autos originales que el 23 de octubre de 2018, notificada el 24 de octubre de 2018, el TPI emitió *Orden* mediante la que ordenó la continuación de los procedimientos. El 30 de octubre de 2018 el recurrido presentó *Moción solicitando orden de adjudicación de subasta y solicitud de lanzamiento* en la que, en esencia, solicitó al foro de instancia que ordenara al Secretario del Tribunal a expedir el mandamiento de lanzamiento.

Así pues, el 6 de noviembre de 2018, notificada el 8 de noviembre de 2018, el TPI emitió *Orden* en la que declaró “Con Lugar” la petición del recurrido y ordenó al Secretario del Tribunal a que expidiera el mandamiento de lanzamiento. Asimismo, en la misma fecha, se emitió *Mandamiento de lanzamiento*. También el 6 de noviembre de 2018 los

¹⁶ Véase Anejo XVI del escrito de *certiorari*.

¹⁷ Véase Anejo XVII del escrito de *certiorari*.

peticionarios presentaron *Moción informando gestiones de la parte demandada en el Departamento de mitigación de pérdidas y en solicitud de toda paralización de procedimientos en lo que se culmina la evaluación*. En esta última, el matrimonio González Rosario explicó que “se encuentran realizando gestiones en el Departamento de Mitigación de Pérdidas del Scotiabank, los cuales se encuentran en evaluación”. Por lo anterior, solicitaron al TPI que paralizara toda gestión judicial.

Luego, el 15 de noviembre de 2018 los peticionarios presentaron *Solicitud de reconsideración a la orden dictada el 27 de marzo de 2018* en la que reiteraron su solicitud de reconsideración. Sostuvieron que se encontraban inmersos en un proceso de negociación con el Departamento de *Loss Mitigation* de Scotiabank y que estaban en la espera de una determinación ante lo que denominaron como una “apelación formal” que presentaron. Arguyeron que el banco estaba actuando de mala fe, pues mientras aparentaban ayudarlos en sus oficinas administrativas llevaban a cabo un procedimiento paralelo de ejecución de hipoteca por la vía judicial a sus espaldas. Reiteraron su posición en cuanto a que lo anterior era un ejemplo de la conducta proscrita conocida como *dual tracking*.

El 3 de diciembre de 2018 el recurrido presentó *Moción en cumplimiento de orden e informativa* en la que le informó al TPI que evaluaron a los peticionarios pero que estos no cualificaron para ninguna alternativa de *loss mitigation*.¹⁸ Por ello, sostuvo que habiéndosele adjudicado la buena pro en subasta y al haberse otorgado la escritura de venta judicial procedía el lanzamiento.

¹⁸ El recurrido adjuntó a su escrito una carta fechada el 23 de octubre de 2018 en la que le informaba a los peticionarios lo siguiente:

Luego de evaluar detenidamente la información provista, le informamos que desafortunadamente usted no es elegible para asistencia de pago para su préstamo u otra alternativa por la (s) siguiente (s) razón (es) indicadas por su Inversionista: Banco Cooperativo:

- Clientes no han brindado una razón o situación válida sobre su dificultad financiera.
- Con la modificación, el pago aumentaría, lo que no ofrece alivio económico.

El 4 de diciembre de 2018, notificada el 5 de diciembre de 2018, el TPI emitió *Orden* en la que dispuso lo siguiente: “ENTERADO. SE RATIFICA LA VIGENCIA DE ORDEN DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2018”.

Inconformes, los peticionarios acudieron ante nosotros mediante auto de *certiorari* en la que nos señalan la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Orden para que se proceda con el procedimiento de lanzamiento cuando Scotiabank en carácter administrador hipotecario (servicer), incumplió con su obligación de desglosar los detalles por los cuales determinaron adversamente la solicitud de mitigación de pérdidas de los demandados.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II

El auto de *certiorari* en casos civiles

En nuestro ordenamiento jurídico, el auto de *certiorari* “es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior”. *Pueblo v. Colón*, 149 DPR 630, 637 (1999). Este, se utiliza “para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo”. *Id.* En lo pertinente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, **solamente será expedido** por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y **por excepción** a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. **Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.**

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia

sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. (Énfasis nuestro).

La norma es que el asunto que se nos plantee en el auto de *certiorari* deberá tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Esto último, debido a que el mandato de la mencionada regla dispone taxativamente que “solamente será expedido” el auto de *certiorari* para la revisión de remedios provisionales, interdictos, denegatoria de una moción de carácter dispositivo, admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia y en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”.

Siendo ello así, para determinar si debemos expedir un auto de *certiorari* debemos realizar un análisis que consiste en dos pasos. Primero, debemos determinar si el asunto que se trae a nuestra consideración versa sobre alguna de las materias especificadas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Este examen es mayormente objetivo. Por esto, se ha señalado que “los litigantes deben abstenerse de presentar recursos de *certiorari* para revisar órdenes y resoluciones de asuntos que no estén cobijados bajo las disposiciones de la Regla 52.1”. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., LexisNexis, San Juan, 2010, pág. 476. Como tribunal revisor debemos negarnos a expedir el auto de *certiorari* automáticamente cuando el mismo gire en torno a alguna materia extraña a las disposiciones de la citada Regla 52.1, *supra*.

Superada esta primera etapa, procede llevar a cabo un segundo análisis relativamente subjetivo. Se trata de nuestro examen tradicional caracterizado por la discreción encomendada a este tribunal para autorizar la expedición del auto de *certiorari* y adjudicar sus méritos. Aun cuando se trata de un asunto discrecional, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece siete criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*.

La mencionada regla dispone que para determinar si expedimos un auto de *certiorari* debemos tomar en consideración los siguientes criterios:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B R.40.

De acuerdo con lo dispuesto en la Regla 40, *supra*, debemos evaluar “tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, a los fines de determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Recordemos que la discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”,¹⁹ sino que como Tribunal revisor debemos ceñirnos a los criterios antes citados. Si luego de evaluar los referidos criterios, este tribunal decide no expedir el recurso, podemos fundamentar nuestra determinación, pero no tenemos la obligación de así hacerlo.²⁰

III

En el presente caso los peticionarios sostienen que el foro primario indicó al dictar Orden para que se procediera con el procedimiento de lanzamiento. Arguyen que el recurrido, en carácter de administrador hipotecario, incumplió con su obligación de desglosar los detalles por los

¹⁹ *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012) que cita a *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011).

²⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

cuales determinaron que no cualificaban para una alternativa de mitigación de pérdidas.

En primer lugar, para determinar si debemos expedir o no un auto de *certiorari*, nos corresponde auscultar si el asunto que se nos plantea versa sobre alguna de las materias contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Realizado dicho análisis, la contestación a esa interrogante es en la negativa. Somos del criterio de que en el presente caso no se incurrió en error, perjuicio, parcialidad o nos encontramos ante un fracaso irremediable de la justicia que amerite nuestra intervención como tribunal revisor. Por ello, resolvemos que lo que procede es denegar la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

IV

Por los fundamentos que anteceden, y en el ejercicio de nuestra discreción, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Birriel Cardona disiente con opinión escrito.

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO

Recurrido

v.

ANTONIO LUIS GONZÁLEZ
AGUIAR; EMILITZA
ROSARIO ROSARIO y
la Sociedad Legal de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos

Peticionario

KLCE201801771

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Región
Judicial de
Caguas

Número:
E CD2015-1228

Sobre: Cobro de
dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Birriel Cardona, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas.

VOTO DISIDENTE

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2019.

Disiento de la mayoría.

Tiene razón la parte apelante cuando señala que el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI), incidió al dictar la orden de lanzamiento cuando Scotiabank, en carácter de Administrador Hipotecario (Servicer), incumplió con su obligación de desglosar los detalles por los cuales se determina adversamente la solicitud de mitigación de pérdida de la parte apelante.

Es menester referirnos, para analizar la evaluación de la controversia ante nos, lo que dispone la Ley RESPA. En particular, la Ley RESPA establece que el proceso de evaluación de la solicitud completa de mitigación de pérdidas es uno discrecional del banco o entidad financiera, ya que, al realizar una determinación de elegibilidad del deudor respecto al

programa de mitigación de pérdida, se inclina que el banco estaría cumpliendo con los requerimientos de la sección 12 CFR 1024.41(c)(1)(i).

La Ley RESPA específicamente dispone que toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración algún requerimiento del tenedor del préstamo hipotecario debe contener la razón específica que motiva el rechazo. (Énfasis suplido) 12 CFR 1024.41(d).

Scotiabank claramente incumplió con la obligación que tiene conforme la Ley RESPA de exponer claramente los fundamentos en que se sostiene para rechazar la solicitud de mitigación de pérdida de la parte apelante. A su vez, incidió el TPI al denegar la celebración de una vista evidenciaria al respecto.

Olga E. Birriel Cardona
Jueza de Apelaciones