

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO,

Apelante,

v.

LIZ ARABEL
RODRÍGUEZ RIVERA,

Apelada.

KLAN202200804

APELACIÓN

procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Bayamón.

Civil núm.:
BY2019CV04296.

Sobre:
cobro de dinero y
ejecución de hipoteca.

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de enero de 2023.

El 11 de octubre de 2022, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) incoó este recurso, en el que impugnó la sentencia sumaria parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, mediante la cual desestimó sin perjuicio la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por el BPPR. En su dictamen, el foro primario concluyó que el estatuto federal conocido como *Fair Debt Collection Practices Act* aplicaba al caso y el BPPR había violentado sus disposiciones al presentar la demanda de autos sin haberle dado la oportunidad a la apelada, señora Liz Arabel Rodríguez Rivera (señora Rodríguez Rivera), de culminar sus gestiones para disputar la deuda.

Evaluado el recurso y su oposición, este Tribunal revoca la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

I

El 3 de junio de 2004, la señora Rodríguez Rivera suscribió un pagaré en cuya garantía constituyó una primera hipoteca sobre cierto inmueble de su propiedad¹. El BPPR es el tenedor de buena fe del referido pagaré.

¹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 5-32.

A partir de agosto del 2017, la señora Rodríguez Rivera dejó de realizar los pagos correspondientes al préstamo hipotecario. El 11 de abril de 2018, la señora Rodríguez Rivera remitió al BPPR dos misivas en respuesta a sus requerimientos de pago. En ellas, solicitó un sinnúmero de datos relacionados al proceso de mitigación de pérdidas².

El 12 de abril de 2018, el BPPR acusó recibo de las mencionadas comunicaciones, e indicó que trabajaría su solicitud y le notificaría el resultado de su investigación³. Más adelante, el 28 de junio de 2018, el BPPR notificó a la apelada que su caso se encontraba en consulta con el Departamento de Mitigación de Pérdidas⁴.

Finalmente, el 27 de junio de 2019, el BPPR, por conducto de su representante legal, envió una carta a la señora Rodríguez Rivera en la que le informó que su caso había sido referido a su firma legal para el cobro por la vía judicial o la ejecución de la hipoteca; además, le concedió un término de 30 días para satisfacer las cantidades adeudadas⁵. No obstante, el 30 de julio de 2019, BPPR incoó la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca⁶. Esto, tras declarar vencida la totalidad de la deuda conforme le facultaba la escritura de constitución de hipoteca⁷.

Así las cosas, el 21 de octubre de 2019, la Sra. Rodríguez Rivera contestó la demanda y presentó una reconvenición⁸. En síntesis, arguyó que el BPPR carecía de legitimación activa, pues no había presentado el pagaré endosado a su favor. Además, indicó que el BPPR no había cumplido su obligación de notificar su intención de acelerar el vencimiento

² Véase, apéndice de la oposición, a las págs. 16-21. Entre los datos solicitados se encontraban los cálculos para la modificación del préstamo, información sobre los pagos efectuados, y cualquier nota o registro creado por los oficiales del BPPR respecto a las comunicaciones con la apelada. Además, le requirió que certificara ser el titular o poseedor del pagaré hipotecario.

³ *Íd.*, a la pág. 22.

⁴ *Íd.*, a la pág. 24.

⁵ *Íd.*, a las págs. 27-32.

⁶ Véase, apéndice de la oposición, a las págs. 35-38.

⁷ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 21.

⁸ *Íd.*, a las págs. 39-47.

de la deuda y, por último, arguyó que el abogado del BPPR era parte de una agencia de cobro conforme a la ley, por lo que el BPPR había incumplido con la *Ley de Agencias de Cobro* y el *Fair Debt Collection Practices Act* (FDCPA).

Por su parte, el BPPR solicitó que se refiriera el caso a mediación y aclaró que era el tenedor del pagaré, el cual contenía un endoso en blanco, por lo que ostentaba legitimación activa para instar la presente reclamación. Asimismo, el BPPR aclaró que la carta enviada por su abogado el 27 de junio de 2019, había constituido el aviso de aceleración y vencimiento de la deuda.

El 16 de febrero de 2020, el foro apelado refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos (CMC). Luego de varias incidencias procesales, el 8 de julio de 2021, el CMC notificó al tribunal que la reunión de mediación no se había llevado a cabo de manera eficaz, pues la señora Rodríguez Rivera había planteado que existían asuntos de derecho que el tribunal debía resolver⁹. En esa misma fecha, la señora Rodríguez Rivera presentó una moción de sentencia sumaria¹⁰.

En primer lugar, sostuvo que el BPPR no había cumplido con el requisito de notificar la intención de acelerar la deuda, conforme a los términos de la escritura de hipoteca. También, adujo que la carta enviada por el abogado del BPPR no era de aceleración, sino una notificación al amparo de la FDCPA, y que, aun cuando había disputado la deuda y realizado un requerimiento de información, el BPPR había instado la demanda, en vez de paralizar las gestiones de cobro. A juicio de la señora Rodríguez Rivera, esto impedía que el BPPR instara la presente reclamación, por lo que procedía la desestimación con perjuicio de la causa de acción.

El 4 de agosto de 2021, el foro primario dejó sin efecto la orden del referido a mediación, y concedió al BPPR un término para exponer su

⁹ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 217-218.

¹⁰ *Íd.*, a las págs. 171-216.

posición respecto a la solicitud de sentencia sumaria¹¹. El 24 de agosto de 2021, el BPPR presentó su oposición.

Transcurridos varios trámites procesales, el 9 de agosto de 2022, el foro primario dictó la sentencia sumaria parcial objeto de este recurso¹². En síntesis, concluyó que los hechos propuestos por la apelada encontraban apoyo en la evidencia adjuntada a su moción, y que no existía controversia acerca del envío de una comunicación en la que se disputaba la deuda. Por tanto, luego de discutir la Sección 1692g de la FDCPA y la Sección 1024.36 de la *Real Estate Settlement Practices Act* (RESPA), el tribunal concluyó que el BPPR estaba obligado a detener toda gestión de cobro, incluida la presente demanda.

Inconforme, el 11 de octubre de 2022, el BPPR incoó este recurso, en el que señaló que el foro primario cometió el siguiente error:

El Tribunal de Primera Instancia erró al desestimar la demanda incoada por BPPR, debido a la inaplicabilidad del Fair Debt Collection Practices Act al BPPR y ante a la [sic] ausencia en la Real Estate Settlement Procedures Act del remedio de la desestimación concedido por el foro primario.

El BPPR arguyó que el tribunal concluyó erróneamente que las disposiciones de la FDCPA aplicaban a entidades bancarias como el BPPR y, a su vez, que una solicitud de información (*qualified written request* o QWR) al amparo de RESPA impedía la presentación de la demanda de autos¹³.

¹¹ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 248.

¹² *Íd.*, a las págs. 355-370.

¹³ El apelante citó un caso similar resuelto por un panel hermano de este Tribunal; *First Bank Puerto Rico v. Martínez Peña*, KLAN201300937. En este, el apelado obtuvo un préstamo e incumplió con su obligación de pago, por lo que el banco le envió una carta de cobro. Esta misiva no incluyó advertencia alguna sobre el derecho del deudor a solicitar la validación de la deuda, conforme a las disposiciones de la FDCPA. Debido al incumplimiento de pago del allí demandado Martínez, Firstbank declaró vencida la deuda e incoó una acción de cobro de dinero. No obstante, Martínez se opuso a dicha solicitud y alegó que FirstBank había incumplido con las disposiciones de la FDCPA. No obstante, este Tribunal concluyó lo siguiente:

En el presente caso, la gestión de cobro fue iniciada por FirstBank, quien no venía obligada a cumplir con los requisitos del FDCPA. La comunicación que enviaron los abogados fue a nombre del banco. Esta comunicación fue cursada luego de que el banco hubiera optado por instar el pleito para cobrar la deuda. La comunicación debía ser cursada a través de los abogados, porque nuestro ordenamiento no le permite a una corporación representarse a sí misma ante un tribunal. Quien compareció al litigio en cobro de la deuda y obtuvo la ejecución de hipoteca fue

Por su parte, el 2 de diciembre de 2022, la señora Rodríguez Rivera presentó su oposición al recurso. Adujo que el foro apelado no había errado al desestimar sin perjuicio la demanda del BPPR, toda vez que de los documentos surgía que la carta enviada por el abogado del BPPR citaba la reglamentación aplicable para el cobro de deudas.

Además, expuso que el BPPR tenía conocimiento de los constantes requerimientos de la parte apelada sobre su préstamo hipotecario, sin embargo, optó por instar la demanda de forma prematura, frívola y temeraria al no haber transcurrido el término de 30 días para disputar la deuda.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundamentada por declaraciones juradas, o por aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material es aquel que tiene un impacto sobre el resultado de la reclamación según el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Íd.*, a las págs. 213-214.

Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real

sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, “se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente”. *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los cuales se plantea la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente “está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432. Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005).

Por último, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o, (4) **como cuestión de derecho, no procede**. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008) (Énfasis nuestro). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR, a la pág. 638.

B

El *Fair Debt Collection Practices Act* (FDCPA) se aprobó con el propósito de eliminar y evitar el ejercicio abusivo de los agentes de cobro (*debt collectors*) al momento de gestionar el cobro de alguna deuda. 15 USC sec. 1692(e).

La Sección 809(a) de la FDCPA obliga al cobrador a notificar la deuda y, dentro de cinco días a partir de esta primera notificación, tiene que validar la deuda enviando una comunicación escrita al deudor que contenga la siguiente información:

Within five days after the initial communication with a consumer in connection with the collection of any debt, a debt collector shall, unless the following information is contained in the initial communication or the consumer has paid the debt, send the consumer a written notice containing –

(1) the amount of the debt;

(2) the name of the creditor to whom the debt is owed;

(3) a statement that unless the consumer, within thirty days after receipt of the notice, disputes the validity of the debt, or any portion thereof, the debt will be assumed to be valid by the debt collector;

(4) a statement that if the consumer notifies the debt collector in writing within the thirty-day period that the debt, or any portion thereof, is disputed, the debt collector will obtain verification of the debt or a copy of a judgment against the consumer and a copy of such verification or judgment will be mailed to the consumer by the debt collector; and

(5) a statement that, upon the consumer's written request within the thirty-day period, the debt collector will provide the consumer with the name and address of the original creditor, if different from the current creditor.

.

15 USCA sec. 1692g.

De otro lado, el inciso (b) de la precitada sección de la FDCPA regula lo relacionado a las deudas que estén en disputa. A esos fines, expresa que, si el deudor le notifica al cobrador por escrito dentro de treinta días que la deuda está en disputa, el cobrador tiene la obligación de cesar las gestiones de cobro hasta tanto se verifique la deuda.

.

If the consumer notifies the debt collector in writing within the thirty-day period described in subsection (a) of this section that the debt, or any portion thereof, is disputed, or that the consumer requests the name and address of the original creditor, the debt collector shall cease collection of the debt, or any disputed portion thereof, until the debt collector obtains verification of the debt or a copy of a judgment, or the name and address of the original creditor, and a copy of such verification or judgment, or name and address of the original creditor, is mailed to the consumer by the debt collector. Collection activities and communications that do not

otherwise violate this subchapter may continue during the 30-day period referred to in subsection (a) unless the consumer has notified the debt collector in writing that the debt, or any portion of the debt, is disputed or that the consumer requests the name and address of the original creditor. Any collection activities and communication during the 30-day period may not overshadow or be inconsistent with the disclosure of the consumer's right to dispute the debt or request the name and address of the original creditor.

.

15 USC sec. 1692g.

Para que un cobrador esté obligado a cumplir con las disposiciones de dicha ley, y para que el deudor pueda invocar los remedios contemplados en ella, **el cobrador debe cumplir con la siguiente definición de *debt collector***:

.

any person who uses any instrumentality of interstate commerce or the mails in any Business the **principal purpose of which is the collection of any debts**, or who regularly collects or attempts to collect, directly or indirectly, debts owed or due or asserted to be owed or due.

.

Sin embargo, **no se considera** un *debt collector* para propósitos de esta ley:

(a) **any officer or employee of a creditor while, in the name of the creditor, collecting debts for such creditor;**

.

(f) any person collecting or attempting to collect any debt owed or due or asserted to be owed or due another to the extent such activity (i) is incidental to a bona fide fiduciary obligation or a bona fide escrow arrangement; (ii) **concerns a debt which was originated by such person;** (iii) concerns a debt which was not in default at the time it was obtained by such person; or (iv) concerns a debt obtained by such person as a secured party in a commercial credit transaction involving the creditor.

.

15 USC sec. 1692a. (Énfasis nuestro).

C

La Reglamentación X (*Regulation X*), 12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*, fue promulgada por el Consumer Financial Protection Bureau (CFPB), con

el propósito de implementar la *Real Estate Settlement Procedures Act* (RESPA), 12 USC 2601, *et seq.*

Como regla general, RESPA impone a los proveedores de servicios hipotecarios la obligación de responder a aquellas solicitudes de información o QWR interpuestas por deudores respecto a las deudas hipotecarias que contengan el nombre del deudor, aquella información que le permita al proveedor identificar la cuenta de préstamos hipotecarios, así como la información específica que se solicita. Dentro de los cinco (5) días de haber recibido un QWR, el proveedor o acreedor debe acusar recibo¹⁴.

No más tarde de los treinta (30) días luego de recibir el QWR, el acreedor hará las correcciones apropiadas, llevará a cabo una investigación o proveerá la información solicitada o una explicación del por qué no está disponible lo solicitado o por qué la cuenta está correcta¹⁵. El

¹⁴ (e) Duty of loan servicer to respond to borrower inquiries

(1) Notice of receipt of inquiry

(A) In general

If any servicer of a federally related mortgage loan receives a qualified written request from the borrower (or an agent of the borrower) for information relating to the servicing of such loan, the servicer shall provide a written response acknowledging receipt of the correspondence within 5 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) unless the action requested is taken within such period.

12 USC sec. 2605 (e)(1)(A).

¹⁵

.

(2) Action with respect to inquiry

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

- (A) Make appropriate corrections in the account of the borrower, including the crediting of any late charges or penalties, and transmit to the borrower a written notification of such correction (which shall include the name and telephone number of a representative of the servicer who can provide assistance to the borrower);
- (B) After conducting an investigation, provide the borrower with a written explanation or clarification that includes—
 - (i) to the extent applicable, a statement of the reasons for which the servicer believes the account of the borrower is correct as determined by the servicer; and
 - (ii) the name and telephone number of an individual employed by, or the office or department of, the servicer who can provide assistance to the borrower; or

acreedor que incumpla con las obligaciones mencionadas será responsable ante el deudor, para lo cual este último tendrá disponible una causa de acción en daños y perjuicios¹⁶.

Además, el Reglamento establece los siguientes remedios disponibles para los proveedores o acreedores:

(h) Servicer remedies. **Nothing in this section shall prohibit a servicer from furnishing adverse information to any consumer reporting agency or pursuing any of its remedies, including initiating foreclosure or proceeding with a foreclosure sale allowed by the underlying mortgage loan instruments, during the time period that response to an information request notice is outstanding.**

12 CFR sec. 1024.36(h). (Énfasis nuestro).

III

En el recurso ante nuestra consideración, el BPPR impugnó la sentencia sumaria parcial emitida por el foro apelado, mediante la cual este desestimó sin perjuicio la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada. En su dictamen, el foro primario concluyó que el estatuto federal FDCPA aplicaba al caso y que el BPPR había violentado sus

-
- (C) after conducting an investigation, provide the borrower with a written explanation or clarification that includes—
 - (i) information requested by the borrower or an explanation of why the information requested is unavailable or cannot be obtained by the servicer; and
 - (ii) the name and telephone number of an individual employed by, or the office or department of, the servicer who can provide assistance to the borrower.

12 USC sec. 2605(e)(2).

¹⁶

(f) Damages and costs

Whoever fails to comply with any provision of this section shall be liable to the borrower for each such failure in the following amounts:

- (1) Individuals in the case of any action by an individual, an amount equal to the sum of –
 - (A) **any actual damages to the borrower as a result of the failure;** and
 - (B) any additional damages, as the court may allow, in the case of a pattern or practice of noncompliance with the requirements of this sections, in an amount no to exceed \$2,000.00.

12 USC sec. 2605(f). (Énfasis nuestro).

disposiciones al presentar la demanda de autos sin haberle dado la oportunidad a la apelada de culminar sus gestiones para disputar la deuda.

Evaluado el recurso y su oposición, este Tribunal revoca la determinación del Tribunal de Primera Instancia. Veamos.

Según el derecho anteriormente expuesto, para que un cobrador esté obligado a cumplir con las disposiciones de la FDCPA, y para que el deudor pueda invocar los remedios contemplados en ella, **el cobrador debe cumplir con la siguiente definición de *debt collector*:**

.

any person who uses any instrumentality of interstate commerce or the mails in any Business the **principal purpose of which is the collection of any debts**, or who regularly collects or attempts to collect, directly or indirectly, debts owed or due or asserted to be owed or due.

.

Sin embargo, **no se considera** un *debt collector* para propósitos de esta ley:

(b) **any officer or employee of a creditor while, in the name of the creditor, collecting debts for such creditor;**

.

15 USC sec. 1692a. (Énfasis nuestro).

Consecuentemente, concluimos que el BPPR no puede ser considerado como un *debt collector* para efectos del estatuto federal, pues su negocio principal no es el cobro de deudas. Esto, pues la parte apelante intentó cobrar los pagos adeudados respecto a un préstamo hipotecario que el propio BPPR originó.

De otro lado, el representante legal del BPPR tampoco puede ser considerado como una agencia de cobro, sino que este remitió la misiva a la señora Rodríguez Rivera en representación de su cliente¹⁷. Finalmente, no nos cabe duda de que el BPPR cumplió con lo establecido en el párrafo 18 de la escritura de hipoteca sobre aceleración y remedios¹⁸.

¹⁷ 15 USC sec. 1692a.

¹⁸ Véase, apéndice del recurso, a la pág. 21.

Por otra parte, concluimos que, contrario a lo que concluyó el foro apelado, RESPA no prohíbe que se reclame en cobro de dinero contra el deudor, ni tampoco provee para que se paralicen las reclamaciones judiciales o extrajudiciales iniciadas. Si bien es cierto que RESPA impone a los proveedores de servicios hipotecarios la obligación de responder a las solicitudes de información o QWR presentadas por los deudores, este también establece lo siguiente:

(h) Servicer remedies. **Nothing in this section shall prohibit a servicer from** furnishing adverse information to any consumer reporting agency **or pursuing any of its remedies, including initiating foreclosure or proceeding with a foreclosure sale allowed by the underlying mortgage loan instruments, during the time period that response to an information request notice is outstanding.**

12 CFR sec. 1024.36(h). (Énfasis nuestro).

Consecuentemente, concluimos que incluso cuando una solicitud de información o QWR esté pendiente, RESPA no impide que el acreedor vindique sus derechos respecto al préstamo hipotecario.

A la luz del análisis antes expuesto, concluimos que el foro primario erró al desestimar la demanda del BPPR, pues la sentencia sumaria no procedía como cuestión de derecho¹⁹.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la sentencia sumaria parcial dictada el 9 de agosto de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Así pues, devolvemos el pleito al foro primario para la continuación de los procedimientos en forma compatible con lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

¹⁹ Valga apuntar que, el 16 de febrero de 2020, el foro apelado refirió el caso a mediación. No obstante, el 8 de julio de 2021, el CMC notificó al tribunal que la reunión de mediación no se había llevado a cabo de manera eficaz, pues la señora Rodríguez Rivera había planteado que **existían asuntos de derecho que el tribunal debía resolver**. En vista de que la controversia de derecho ha sido adjudicada, no existe impedimento para que el caso sea referido nuevamente al CMC.

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