

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL IV**

Finance of America  
Reverse, LLC

Apelante

vs.

Gilberto Pérez  
Feliciano, t/c/c  
Gilberto Pérez Sánchez  
y a los Estados Unidos  
de América

Apelados

KLAN201901341

**APELACIÓN**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Sobre: Cobro De  
Dinero y Ejecución  
de Hipoteca

Civil Núm.:  
BY2019CV0248

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de febrero de 2020.

Comparece Finance of America Reverse, LLC, (la parte apelante) mediante recurso de apelación. Solicita que revoquemos la “Sentencia” dictada el 20 de septiembre de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó la demanda de epígrafe, sin perjuicio, por falta de jurisdicción.

A continuación, reseñamos el tracto procesal, seguido del marco doctrinal que sostiene nuestra determinación.

**-I-**

El 23 de abril de 2019, la parte apelante, por ser el dueño y tenedor por endoso del pagaré hipotecario en controversia, incoó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el señor Gilberto Pérez Feliciano t/c/c Gilberto Pérez Sánchez (Sr. Pérez Feliciano o la parte apelada). Señaló que el 31 de marzo de

Número Identificador

SEN2020 \_\_\_\_\_

2015, el Sr. Pérez Feliciano suscribió una hipoteca revertida en garantía de pagaré por la suma de \$168,000.00 con intereses al 5.060% anual. Manifestó que por concepto del referido préstamo hipotecario garantizado por la hipoteca “reverse”, el Sr. Pérez Feliciano le adeudaba \$85,532.77, cantidad que, según alegó, está vencida y exigible.

El 11 de julio 2019, la parte apelante presentó una “Moción Acreditando Declaración Jurada de Deuda”, a la cual acompañó una declaración jurada acreditando la deuda del préstamo hipotecario suscrito por la parte apelada.

El 30 de agosto de 2019, el TPI emitió Resolución y ordenó a la parte apelante que acreditara y evidenciara que obtuvo la autorización correspondiente del Secretario de la Vivienda Federal para presentar la demanda de epígrafe. Ello, de conformidad con la legislación federal relacionada a las hipotecas “reverse”.

En igual fecha, la parte apelante presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden” sometiendo la evidencia de la autorización para presentar la demanda emitida el 13 de julio de 2018 por Novad Management Consulting (Novad). Atendida la moción, el 3 de septiembre de 2019, el foro primario notificó una Orden en la cual dispuso lo siguiente: “No Ha Lugar. El documento presentado no fue expedido por el Secretario de la Vivienda Federal, sino por una firma privada de consultoría”.

El 23 de septiembre de 2019, el TPI notificó la Sentencia apelada mediante la cual desestimó la demanda por falta de jurisdicción. Lo anterior, por entender que la parte apelante incumplió con la legislación federal de notificar al Department of Housing and Urban Development (HUD) y obtener la aprobación expresa antes de comenzar el proceso judicial de ejecución de hipoteca “reverse”.

Inconforme, el 8 de octubre de 2019, la parte apelante instó una “Moción en Reconsideración de Sentencia”. Sostuvo que Novad es un contratista autorizado por el Secretario de la Vivienda de los Estados Unidos el cual brinda servicios y está a cargo de todo asunto relacionado a los préstamos de “Home Equity Conversion Mortgages” (HECM) conocidos como hipotecas “reverse”. A su vez, arguyó que la desestimación de la demanda constituyó una sanción drástica e improcedente conforme al texto de la Regla 39.2(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2(a).

Por su parte, el 28 de octubre de 2019, el Sr. Pérez Feliciano presentó una moción titulada “Moción Uniéndonos a la Representación Legal y Réplica a Moción en Reconsideración de Sentencia”. Arguyó que el documento presentado por la parte apelante no constituye prueba fehaciente de la certificación que emite el HUD y requisito indispensable para iniciar un proceso de ejecución de una hipoteca “reverse”.

Ese mismo día, el TPI emitió una Orden mediante la cual dispuso lo siguiente:

*Se autoriza la representación legal del demandado asumida por el Lcdo. Ángel Rafael Camacho Suárez. Además, se deniega la solicitud de reconsideración presentada por la parte demandante, ya que no surge del expediente en qué momento el acreedor hipotecario notificó o debió haber notificado al Secretario de Vivienda Federal o su representante autorizado que la hipoteca estaba vencida y era exigible conforme a los términos de la propia hipoteca, según lo requería la normativa federal aplicable.*

Inconforme con la determinación, el 27 de noviembre de 2019, la parte apelante acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de apelación y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

*1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia desestimando el caso por entender que no tenía jurisdicción, a pesar de haberse provisto la autorización del Secretario de la Vivienda de los*

*Estados Unidos para llevar a cabo la acción de ejecución de hipoteca.*

*2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el documento anejado en la Moción en Cumplimiento de Orden, presentada por la parte Apelante, no había sido expedido por el Secretario de la Vivienda Federal ni por un representante autorizado.*

*3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia adjudicando en los méritos el caso mediante desestimación, por falta de jurisdicción, por entender que no se había provisto un documento que no había sido solicitado previo a la Orden denegando la Moción de Reconsideración de Sentencia.*

*4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia de desestimación sin haber sancionado previamente a la parte Apelante, esto tenido efecto directo en despojar a la parte demandante de la oportunidad de corrección que provee las Regla 39.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 2009; y despojándolo injustificadamente de su causa de acción o defensas.*

El 28 de enero de 2020, el Sr. Pérez Feliciano presentó su alegato en oposición. Luego de examinar las comparecencias de ambas partes, así como el estado de derecho aplicable, procedemos a resolver mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

**-II-**

El préstamo hipotecario revertido (“reverse”) o “Home Equity Conversion Mortgage” (HECM), está asegurado a través de un programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del gobierno federal (HUD). Véase, 12 USC sec. 1715z-20 (Ley orgánica), 24 CFR sec. 206.1 *et seq.* (Reglamento).

Este tipo de programa no provee una hipoteca directamente, sino que sirve como garantizador a acreedores quienes proveen préstamos descansando en las ganancias (equity) generadas por la propiedad a prestatarios sobre la edad de 62 años. 12 USC sec. 1715z-20(b)(1); 24 CFR sec. 206.33. El programa está diseñado para hacer este tipo de préstamos más accesible a personas de esta edad, protegiendo a su vez al prestamista del riesgo que

representa la transacción. Véase, 12 USC sec. 1715z-20(a). Se trata de un producto complejo y altamente regulado por el gobierno federal. Como corolario, la reglamentación federal establece el proceso de ejecución de una hipoteca de este tipo disponiéndose, en lo pertinente, lo siguiente:

**(a) Initial action by the mortgagee.**

*(1) The mortgagee shall notify the Commissioner<sup>[1]</sup> within 60 days of the **mortgage becoming due and payable** when the conditions stated in the mortgage, as required by § 206.27(c)(1) have occurred or when the Deferral Period ends. **The mortgagee shall notify the Commissioner within 30 days when one of the conditions stated in the mortgage, as required by § 206.27(c)(2), has occurred**<sup>[2]</sup>.*

*(2) After notifying and receiving approval of the Commissioner when needed, the mortgagee shall notify the borrower, Eligible Non-Borrowing Spouse, borrower's estate, and borrower's heir(s), as applicable, within 30 days of the later of notifying the Commissioner or receiving approval, if needed, that the mortgage is due and payable. The mortgagee shall give the applicable party 30 days from the date of notice to engage in the following actions:*

*(i) Pay the outstanding loan balance, including any accrued interest, MIP, and mortgagee advances in full;*

<sup>1</sup> El 24 CFR § 206.3 define “Comissioner” como: “the Federal Housing Commissioner or the Commissioner's authorized representative”.

<sup>2</sup> El referido estatuto, en lo pertinente, dispone de la siguiente manera:

**§206.27 Mortgage provisions.**

. . . . .

*(c) Date the mortgage comes due and payable.*

. . . . .

*(2) The mortgage shall state that the outstanding loan balance shall be due and payable in full, upon approval of the Commissioner, in any of the following occurs:*

*(i) The property ceases to be the principal residence of a borrower for the reasons other than death and the property is not the principal residence of at least one other borrower;*

*(ii) For a period of longer than 12 consecutive months, a borrower fails to occupy the property because of physical or mental illness and the property is not the principal residence of at least one other borrower.*

***(iii) The borrower does not provide for the payment of property charges in accordance with §206.205; or***

*(iv) An obligation of the borrower under the mortgage is not performed.*

. . . . .

(Énfasis nuestro).

*(ii) Sell the property for an amount not to be less than the amount determined by the Commissioner through notice, which shall not exceed 95 percent of the appraised value as determined under § 206.125(b), with the net proceeds of the sale to be applied towards the outstanding loan balance. Closing costs shall not exceed the greater of: 11 percent of the sales price; or a fixed dollar amount as determined by the Commissioner through Federal Register notice. For the purposes of this section, sell includes the transfer of title by operation of law;*

*(iii) Provide the mortgagee with a deed in lieu of foreclosure;*

*(iv) Correct the condition which resulted in the mortgage coming due and payable for reasons other than the death of the last surviving borrower;*

*(v) For an Eligible Non-Borrowing Spouse, correct the condition which resulted in an end to the Deferral Period in accordance with § 206.57; or*

*(vi) Such other actions as permitted by the Commissioner through notice.*

*(3) For a borrower, even after a foreclosure proceeding is begun, the mortgagee shall permit the borrower to correct the condition which resulted in the mortgage coming due and payable and to reinstate the mortgage, and the mortgage insurance shall continue in effect. The mortgagee may require the borrower to pay any costs that the mortgagee incurred to reinstate the borrower, including foreclosure costs and reasonable attorney's fees. Such costs shall be paid by adding them to the outstanding loan balance. The mortgagee may refuse reinstatement by the borrower if:*

*(i) The mortgagee has accepted reinstatement of the mortgage within the past two years immediately preceding the current notification to the borrower that the mortgage is due and payable;*

*(ii) Reinstatement will preclude foreclosure if the mortgage becomes due and payable at a later date; or*

*(iii) Reinstatement will adversely affect the priority of the mortgage lien.*

*(4) For an Eligible Non-Borrowing Spouse, even after a foreclosure proceeding is begun, the mortgagee shall permit the Eligible Non-Borrowing Spouse to cure the condition which resulted in the Deferral Period ceasing, in accordance with § 206.57(d).*

*(b) Appraisal. The mortgagee shall have the property appraised by an appraiser on the FHA roster, or other appraiser acceptable to, and identified by, the Commissioner through Federal Register notice, no later than 30 days after receipt of the request by an*

*applicable party in connection with a potential property sale. The property shall be appraised before a foreclosure sale and have an effective appraisal date that is no more than 30 days before such sale. The appraisal shall be at the requesting party's expense unless the mortgage is due and payable. If the mortgage is due and payable, the appraisal shall be at the mortgagee's expense but the mortgagee shall have a right to be reimbursed out of the proceeds of any sale by the borrower or other permissible party. The Commissioner may, through Federal Register notice, identify other acceptable types of valuation for establishing the value of HECMs for the purpose of sale.*

*(c) Sale by borrower or other permissible party. Where the HECM is not due and payable, the borrower or an authorized representative of the borrower may sell the property for at least the lesser of the outstanding loan balance or the appraised value. Where the HECM is due and payable at the time the contract for sale is executed, the borrower or other party with legal right to dispose of the property may sell the property in accordance with the amount established by § 206.125(a)(2)(ii). The mortgagee shall satisfy the mortgage of record (and the Commissioner will satisfy any second mortgage required by the Commissioner under § 206.27(d) of record) in order to facilitate the sale, provided that there are no junior liens (except the mortgage to secure payments by the Commissioner if required under § 206.27(d)) and all the net proceeds from the sale are paid to the mortgagee.*

*(d) Initiation of foreclosure.*

**(1) The mortgagee shall commence foreclosure of the mortgage within six months of the due date defined in § 206.129(d)(1)<sup>3</sup>, or within such additional time as may be approved by the Commissioner.**

*(2) If the laws of the State, city, or municipality or other political subdivision in which the mortgaged property is located or if Federal bankruptcy law does not permit the commencement of the foreclosure in accordance with § 206.125(d)(1), the mortgagee shall commence foreclosure within six months after the expiration of the time during which such foreclosure is prohibited by such laws.*

---

<sup>3</sup> El mencionado estatuto federal, en lo pertinente, dispone de la siguiente manera:

**§206.129 Payment of Claim.**

*(d) (1) **Due and payable date** means the date when the mortgagee notifies or should have notified the Commissioner that the mortgage is due and payable under the conditions stated in the mortgage, as required by §206.27(c)(1) or the date that the Deferral Period, as provided for in the mortgage by §206.27(c)(3), ends; or the date the Commissioner approved a due and payable request as provided for in the mortgage by §206.27(c)(2).*

*(3) The mortgagee shall give written notice to the Commissioner within 30 days after the initiation of foreclosure proceedings, and shall exercise reasonable diligence in prosecuting the foreclosure proceedings to completion and in acquiring title to and possession of the property. A time frame that is determined by the Commissioner to constitute "reasonable diligence" for each State is made available to mortgagees.*

*(4) The mortgagee shall bid at the foreclosure sale an amount at least equal to the lesser of the sum of the outstanding loan balance and any and all other incurred expenses, or the current appraised value of the property. Such a bid by any party other than the mortgagee, for the full loan balance and all associated expenses, will result in a full payoff of the loan and no claim for insurance benefits being presented to FHA.*

*(e) Other bidders at foreclosure sale. If a party other than the mortgagee is the successful bidder at the foreclosure sale, the net proceeds of the sale shall be applied to the outstanding loan balance.*

*(f) Deed in lieu of foreclosure.*

*(1) (i) In order to avoid delays and additional expense as a result of instituting and completing a foreclosure action, the mortgagee shall accept a deed in lieu of foreclosure from the borrower or other party with legal right to dispose of the property provided it is filed for recording within 9 months of the due date and the mortgagee is able to obtain good and marketable title.*

*(ii) Cash for Keys. The Commissioner may provide a financial incentive, in an amount to be determined by the Commissioner, to be paid by the mortgagee and reimbursed through any subsequent claim where a borrower or other party with a legal right to do so deeds the property within 6 months of the due date.*

*(2) In exchange for the executed and delivered deed, the mortgagee shall cancel the credit instrument and deliver it to the borrower and satisfy the mortgage of record. If applicable, the mortgagee shall request that the Commissioner cancel the credit instrument and deliver it to the borrower and satisfy the mortgage of record.*

*(g) Sale of the acquired property.*

*(1) Upon acquisition of the property by foreclosure or deed in lieu of foreclosure, the mortgagee shall take possession of, preserve, and repair the property and shall make diligent efforts to sell the property within six months from the date the mortgagee acquired the property, or such additional time as provided by the Commissioner. The mortgagee shall sell the property for an amount not less than the appraised value (as provided under paragraph (b) of this section) unless the mortgagee does not file an application for insurance*



*benefits or written permission is obtained from the Commissioner authorizing a sale at a lower price.*

*(2) Repairs shall not exceed those required by local law, or the requirements of the Commissioner or the Secretary of Veterans Affairs if the sale of the property is financed with a mortgage insured by the Commissioner or guaranteed, insured, or taken by the Secretary of Veterans Affairs. No other repairs shall be made without the specific advance approval of the Commissioner.*

*(3) The mortgagee shall not enter into a contract for the preservation, repair, or sale of the property with any officer, employee, or owner of ten percent or more interest in the mortgagee or with any other person or organization having an identity of interest with the mortgagee or with any relative of such officer, employee, owner, or person.*

*(4) The Commissioner may provide financial incentive, in an amount to be determined by the Commissioner, to be paid by the mortgagee and reimbursed through a subsequent claim when a bona fide tenant vacates the property prior to an eviction being initiated by the mortgagee.*

**-III-**

En su primer y segundo señalamiento de error, la parte apelante plantea que el TPI erró al desestimar el presente caso por falta de jurisdicción por entender que esta incumplió con la legislación federal de notificar al HUD y obtener la aprobación correspondiente antes de comenzar el proceso judicial de ejecución de hipoteca “reverse”. Sobre el particular, sostiene que el TPI erróneamente concluyó que el documento anejado en su “Moción en Cumplimiento de Orden” no fue expedido por el Secretario de la Vivienda Federal ni por su representante autorizado.

En su tercer señalamiento de error, el apelante sostiene que el TPI incidió al establecer por primera vez en la Resolución mediante la cual denegó la moción de reconsideración que no surgía del expediente en qué momento notificó al Secretario de la Vivienda Federal que la hipoteca estaba vencida y exigible. Ello, conforme a la legislación federal aplicable.

Por último, en su cuarto señalamiento de error, la parte apelante plantea que el foro primario erró al desestimar la demanda sin antes haber impuesto sanciones para corregir el incumplimiento a tenor con la Regla 39.2(a) de Procedimiento Civil, *supra*.

Por estar íntimamente relacionados los primeros dos errores, procedemos a analizarlos en conjunto.

La presente controversia gira en torno a la ejecución de una “Home Equity Conversion Mortgage” (HECM) mejor conocida como hipoteca “reverse”. Como vimos, en los casos en que se alegue un incumplimiento en el pago, los estatutos federales establecen un proceso de notificación a las partes, así como de aprobación por parte del Departamento de la Vivienda Federal previo a la presentación de una demanda de ejecución de hipoteca contra el deudor. Asimismo, el “Reverse Mortgage Stabilization Act of 2013”, 127 Stat. 509 (2013), faculta al Secretario de la Vivienda Federal a establecer requisitos adicionales y mejorar la seguridad fiscal del “Home Equity Conversion Mortgage Insurance Program” mediante notificaciones o “Mortgagee Letters”.

En virtud de esa delegación, el Secretario de la Vivienda Federal, mediante el “Mortgagee Letter 2014-19”, del cual tomamos conocimiento judicial, informó la contratación de Novad como su contratista autorizado para prestar servicios en relación a los préstamos asegurados por el Federal Housing Administration (FHA), incluyendo las hipotecas “reverse”. Siendo así, Novad está facultado para tramitar las solicitudes relacionadas a las hipotecas otorgadas a favor de HUD y emitir las autorizaciones correspondientes para que se pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca “reverse”.

De conformidad, a los fines de acreditar la jurisdicción del tribunal, la parte apelante anejó a su “Moción en Cumplimiento de

Orden” del 30 de agosto de 2019, copia de la aprobación para llevar a cabo la ejecución de hipoteca del presente caso emitida por Novad el 13 de julio de 2018. En el referido documento surge que la fecha del incumplimiento fue el 22 de junio de 2018. Además, se desprende de este que el número de caso al cual hace referencia es el FHA #501-8932705 el cual coincide con el número de caso establecido en la escritura de la hipoteca “reverse”.

Como podemos observar, el apelante cumplió con la reglamentación federal aplicable al haber acreditado obtener la autorización correspondiente del Departamento de la Vivienda Federal mediante su representante autorizado, Novad, para presentar la demanda de epígrafe. 24 CFR sec. 206.125. Por tanto, resolvemos que el TPI erró al desestimar la demanda de epígrafe por falta de jurisdicción.

Debido a la determinación que hemos llegado, resulta innecesario analizar el tercer y cuarto señalamiento de error.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, revocamos la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Devolvemos el caso al referido foro para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

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