Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

Reverse Mortgage Funding, LLC. Recurrido v. Sucesión de Manuel Ángel Mendoza Sifre, t/c/c Manuel A. Mendoza Sifre, t/c/c Manuel Mendoza compuesta por Alberto Mendoza Egea, Grace Mendoza Egea, Manuel Mendoza Egea, Fulano de Tal y Sutano de Tal como posibles miembros de nombres desconocidos; Sucesión de Jenny Esther Egea Rivera, t/c/c Jenny Egea Rivera, t/c/c Jenny E. De Mendoza compuesta por Alberto Mendoza Egea, Grace Mendoza Egea, Manuel Mendoza Egea, Fulano de Tal y Sutano de Tal como posibles miembros de nombres desconocidos; Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales; y a los Estados Unidos de América Recurrentes	KLCE202100463	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina Civil núm.: CA2019CV01107 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio.

Sánchez Ramos, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de abril de 2021.

El Tribunal de Primera Instancia ("TPI") denegó una moción de relevo de la parte de una sentencia de ejecución de hipoteca (*reverse mortgage*) relacionada con la responsabilidad personal impuesta a los demandados. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que erró el TPI, pues la parte promovida no objetó la enmienda solicitada, por la misma ajustarse a los términos del contrato entre las partes.

I.

En abril de 2019, Reverse Mortgage Funding, LLC (la "Demandante" o "Acreedora"), presentó la acción de referencia contra los integrantes de la sucesión del Sr. Manuel Ángel Mendoza Sifre (los "Demandados"). Se alegó que el Sr. Mendoza Sifre y la Sa. Jenny Esther Egea Rivera (los "Deudores"), en octubre de 2008, obtuvieron un préstamo por $288,000.00, garantizado con una "hipoteca revertida" sobre un apartamento en Trujillo Alto (la "Propiedad"). La Demandante alegó que, por endoso, era la tenedora del pagaré hipotecario correspondiente al aludido préstamo.

Se alegó, además, que los Deudores habían fallecido, y que, bajo los términos del préstamo, los Deudores debían $187,225.40, de principal e intereses, más cargos por demora, costas, honorarios y gastos estipulados contractualmente. No obstante, el pagaré que la Acreedora anejó a la Demanda dispone que los Deudores no responderían personalmente por la deuda, la cual únicamente podría recobrarse a través de la venta de la Propiedad.[1] Luego de varios trámites, en septiembre de 2020, la Acreedora solicitó que se dictara sentencia en rebeldía contra los Demandados.

En octubre de 2020, el TPI emitió una sentencia (la "Sentencia"), mediante la cual condenó a los Demandados a pagar a la Demandantes: $189,661.08, más la "cantidad líquida estipulada en los documentos del préstamo para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial y que correspondan a intereses y cargos por demora ... y la suma de $28,800.00, equivalente al 10% de la suma principal original pactada para costas, gastos y honorarios de abogado." Además, el TPI ordenó la

[1] "Borrower shall have no personal liability for payment of the debt. Lender shall enforce the debt only through sale of the Property covered by the Security Instrument ('Property')." También se acordó que el proceso de ejecución de la Propiedad podría conllevar ciertos costos y gastos, mas no se estipuló cuantía específica alguna.

ejecución de la Propiedad mediante su venta en pública subasta, lo cual ocurrió el 24 de febrero de 2021.

Dos días luego, los Demandados presentaron una moción bajo la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil (la "Moción"). Plantearon que la condena monetaria impuesta a los Demandados, en la Sentencia, era contraria al contrato entre las partes y a la normativa federal aplicable, pues este tipo de préstamo únicamente puede recobrarse a través de la venta de la propiedad ejecutada, sin que el acreedor pueda recurrirse al patrimonio personal del deudor. Por tanto, solicitaron que se dejase sin efecto la parte de la Sentencia mediante la cual se condenó a los Demandados al pago de la deuda reclamada.

En respuesta a la Moción, la Demandante aceptó que, de conformidad con los términos de los acuerdos entre las partes, los Deudores no "será[n] responsable[s] personalmente por el pago de la deuda garantizada por la hipoteca revertida y el acreedor hipotecario sólo podrá obligar al cumplimiento de la obligación mediante la venta de la [P]ropiedad." Reconoció que, por ello, "se debe entender que la deuda ha sido satisfecha con la venta" de la Propiedad, por lo cual los Demandados <u>no</u> son responsables personalmente por la deuda reclamada. Aclaró que no interesaba "solicitar remedio alguno para recobrar las cantidades no cubiertas por el monto producto de la tercera subasta, ya que está vedad[o] por ley … solicitar dicho remedio". Solicitó que, de concederse la Moción, se aclarara que no se afectaría la validez de la ya realizada venta de la Propiedad en pública subasta.

Mediante una Resolución notificada el 16 de marzo, el TPI denegó la Moción. Inconformes, el 15 de abril, los Demandados presentaron el recurso que nos ocupa, en el cual reproducen lo planteado en la Moción. Conforme lo autoriza la Regla 7(B)(5) del

Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.7(B)(5), resolvemos sin ulterior trámite.

II.

Como bien aceptó la Demandante, los Demandados no responden personalmente por la deuda reclamada. Al haberse reconocido por ambas partes que el TPI erró al condenar a los Demandados al pago de la referida deuda, y que dicho foro, por tanto, debió limitarse a ordenar la ejecución de la Propiedad para saldar la deuda, el TPI debió conceder la Moción. Adviértase que, según aceptado por la propia Acreedora, tanto los acuerdos entre las partes como la ley federal prohíben recurrir a los bienes personales de los Deudores (o, en este caso, de los Demandados) para satisfacer la deuda objeto de este litigio.

Por supuesto, el relevo de la sentencia, en cuanto a la responsabilidad personal de los Demandados, en nada afecta la validez de la porción de la Sentencia mediante la cual se ordenó la ejecución de la hipoteca que gravaba la Propiedad, ni tampoco la validez de la consecuente venta de dicha Propiedad en la pública subasta efectuada el 24 de febrero de 2021.

III.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari*, se revoca la *Resolución* objeto del presente recurso, y se modifica la Sentencia notificada el 14 de octubre a los fines de disponer que los Demandados no responderán personalmente de porción alguna de la deuda objeto de la presente demanda (incluidos los intereses, cargos por demora, costas, gastos u honorarios de abogado), por lo que la demandante únicamente tiene a su disposición, para cobrar la referida deuda, la venta en pública subasta de la propiedad gravada con la hipoteca que garantiza la deuda.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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