

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CASCADE FUNDING
MORTGAGE TRUST HB2

Apelante

V.

MARGARITA REYES
COLÓN Y OTROS

Apelada

KLAN202200541

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

Caso Núm.:
BY2021CV03602
(501)

Sobre:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA:
PROPIEDAD
RESIDENCIAL

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de octubre de 2022.

La parte apelante, Cascade Funding Mortgage Trust HB2, (Cascade Funding), solicita que revoquemos una *Sentencia* en la que el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), desestimó una *Demanda* de ejecución de hipoteca contra la parte apelada, Margarita Reyes Colón y otros.

La apelada presentó su respectivo alegato en oposición al recurso.

I

Los hechos procesales pertinentes a la controversia planteada son los siguientes.

El 9 de septiembre de 2021, la apelante presentó una demanda de ejecución de hipoteca contra la apelada, señalando que incumplió con su obligación en pagar los impuestos sobre la propiedad hipotecada.¹ En la demanda, alegó que la señora Reyes

¹ Índice del Apéndice de la apelante, págs. 1-14.

Colón suscribió un pagaré hipotecario a favor de The Money House, Inc. y, en garantía, constituyó una hipoteca sobre un inmueble en una propiedad ubicada en Bayamón. Asimismo, adujo que era tenedora de buena fe del pagaré hipotecario objeto de ejecución y la persona con derecho a exigir su cumplimiento. Por lo tanto, dispuso que la deuda estaba vencida, por la parte apelada haber incumplido con los términos y condiciones de la hipoteca al haber dejado de pagar los impuestos sobre la propiedad.

Luego de varias incidencias procesales, la señora Reyes Colón compareció mediante moción informativa por derecho propio.²

Posteriormente, la apelada presentó una *Moción Solicitando Desestimación e Imposición de Sanciones por Temeridad*.³ Alegó que la parte apelante presentó una demanda que contiene meras alegaciones especulativas, las cuales no justificaban la concesión de un remedio. En consecuencia, señaló que Cascade Funding no demostró que la parte apelada haya incurrido en incumplimiento contractual al no pagar los impuestos de la propiedad hipotecada.

En desacuerdo, el 21 de febrero de 2022, la parte apelante presentó *Moción en Oposición a Moción Solicitando Desestimación e Imposición de Sanciones por Temeridad*.⁴ En síntesis, adujo que la demanda justifica la concesión de un remedio, puesto que la apelada incumplió con los pagos impuestos sobre la propiedad hipotecada, no cubiertos por la exoneración.

Posteriormente, el TPI emitió *Sentencia* declarando “CON LUGAR” la solicitud de desestimación presentada por la parte apelada.⁵ Determinó que la parte apelante, no “pudo demostrar su derecho a declarar la totalidad de la deuda hipotecaria, como vencida, líquida y exigible por un alegado pago adelantado realizado

² *Id.*, págs. 15-31.

³ *Id.*, págs. 32-40.

⁴ *Id.*, págs. 41-84.

⁵ *Id.*, págs. 89-94.

por la parte demandante en beneficio de la parte demandada”. Por lo tanto, desestimó por no haber podido evidenciar un incumplimiento que justificara la aceleración de la deuda y ejecución de la hipoteca, al no haber una deuda sobre la propiedad.

No obstante, el 4 de mayo de 2022, Cascade Funding presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia*.⁶ Señaló que, en efecto, la parte apelada suscribió un pagaré garantizado con hipoteca, el cual incumplió al haber dejado de pagar los impuestos sobre la propiedad. En consecuencia, sostienen que ellos tienen derecho a declarar vencida la totalidad de la deuda. Esto como causa de que, el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) certificó que el balance adeudado por concepto de impuestos sobre la propiedad era para la fecha de la radicación de la petición de quiebra, y no es indicativo de si hubo deudas previas que fueron saldadas por terceros. La parte apelada replicó a la moción y dispuso que la parte apelante presentó nuevas alegaciones y hechos que no estuvieron ante la consideración del tribunal, intentando enmendar una demanda. El TPI denegó la solicitud de reconsideración.⁷

Inconforme, la parte apelante presentó este recurso en el que hace el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA DEMANDA AL AMPARO DE LA REGLA 10.2(5) Y CONCLUIR QUE LA PARTE DEMANDANTE NO TIENE UNA RECLAMACIÓN QUE JUSTIFIQUE LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO.

Tras recibir el recurso de apelación interpuesto por Cascade Funding, le requerimos a la señora Reyes Colón que presentara su alegato en oposición. En cumplimiento con nuestro requerimiento, el 10 de agosto de 2022 instó *Alegato de la Parte Apelada*.

⁶ *Id.*, págs. 95-122.

⁷ *Id.*, pág. 131.

II

DESESTIMACIÓN POR INSUFICIENCIA DE LAS ALEGACIONES

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, establece que toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva. No obstante, a opción de la parte, las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción independiente debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, y (6) dejar de acumular una parte indispensable.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) ha reiterado que, ante una moción de desestimación, el foro primario tiene que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013). Por lo tanto, se debe conceder la desestimación cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar que la demanda carece de todo tipo de méritos o que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 652 (2013).

Uno de los fundamentos para solicitar la desestimación de la demanda es cuando ésta no exponga una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil. Ante este planteamiento, no se deberá desestimar la demanda a menos que surja con toda seguridad que, sin importar los hechos que pudiese probar, la parte demandante no merece remedio alguno. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); *Dorante v.*

Wrangler, 145 DPR 408, 414 (1998). En ese sentido, el tribunal deberá considerar si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas PR*, 137 DPR 497, 505 (1994).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha pronunciado que la carencia de méritos puede consistir en la no existencia de una ley que sostenga una reclamación como la que se ha hecho, en la ausencia de hechos suficientes para que la reclamación sea válida, o en la alegación de algún hecho que necesariamente destruya la reclamación. *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto*, 98 DPR 305, 308 (1970).

A tenor con lo anterior, la demanda tiene que exponer hechos suficientes que, al ser aceptados como ciertos, establezcan de su faz una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1; *Aschcroft v. Iqbal*, 556 US 662, 678 (2009). A esos efectos, se requiere que toda alegación contenga hechos suficientes que demuestren, sin necesidad de descubrimiento de prueba, que la reclamación es plausible, ya que los hechos bien alegados satisfacen todos los elementos jurídicos de la causa de acción reclamada. *Id.*

El tribunal deberá identificar los elementos que establecen la causa de acción y las meras alegaciones concluyentes que no pueden presumirse como ciertas. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, supra; *Aschcroft v. Iqbal*, supra. Deberá aceptar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda eliminando el análisis, las conclusiones legales y los elementos de la causa de acción apoyados por aseveraciones conclusorias. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 5ta. Ed., San Juan, Michie de Puerto Rico, 2010, sec. 3901, pág. 369, citando *Aschcroft v. Iqbal*, supra. De determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demanda y no permitir

que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias. *Id.*

HIPOTECA INVERSA O REVERSE MORTGAGE

En una hipoteca inversa o reverse mortgage, el propietario del inmueble no vende su propiedad sino toma prestado contra el capital de esta, usando la propiedad como el colateral o garantía. Distinto a una hipoteca tradicional, el prestatario recibe pagos periódicos, o un pago total, y no necesita pagar el balance del préstamo pendiente hasta que ocurra cierto evento, según pactado.

Este instrumento hipotecario se diferencia de otros, por ir dirigido a la población de edad avanzada; en específico, la población de sesenta y dos (62) años o más. Opera como un préstamo no reembolsable y está asegurado a través de un programa del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano del gobierno federal (HUD). Véase: 12 USCA sec. 1715z-20 y 24 CFR sec. 206.1, *et seq.*

Se conceptualizó para atender las necesidades especiales de los propietarios de edad avanzada, reduciendo el efecto de la adversidad económica en esta población, por los incrementos en los costos de salud, vivienda y necesidades de subsistencia en una etapa de sus vidas en que la expectativa de ingresos es menor a través de hipotecas que permiten la conversión de una parte del capital acumulado por la propiedad en activos líquidos. Además de motivar un aumento de acreedores hipotecarios y participantes en los mercados hipotecarios mediante la producción y mantenimiento de hipotecas sobre el hogar de conversión de capital para personas de edad avanzada. 12 USCA § 1715z-20 (a)(b).

Así pues, la cantidad de dinero que recibe el prestatario dependerá de su edad, del valor de la propiedad y de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. Y. Rodríguez, *La hipoteca*

revertida, un estudio conceptual: la gran dicotomía, entre el sueño y la pesadilla de sus posibilidades en el mercado financiero, 84 Rev. Jur. UPR 1115, 1116 (2015).

Mediante la hipoteca invertida, el propietario no tiene que hacer pagos mensuales, ya sea por concepto de intereses o por aportaciones al balance del principal, la hipoteca vence cuando el prestatario fallece o, en el caso de una pareja casada, cuando el último prestatario sobreviviente fallece, cuando la propiedad hipotecada deja de ser la residencia principal del prestatario, cuando el prestatario deje de cumplir con sus responsabilidades de impuestos sobre la propiedad, entre otros factores. Cuando ocurre una de las situaciones mencionadas, el préstamo se considera terminado o vencido, y es entonces que se requiere el pago total del mismo. Y. Rodríguez, *op. cit.*

En resumen, las hipotecas revertidas forman parte de un sistema de préstamos complejo y muy regulado por el gobierno federal, que busca proveer una opción viable para la comunidad de edad avanzada. Debido a su metodología particular, el cumplimiento de sus requisitos es indispensable para poder iniciar el proceso de ejecución de este tipo de hipoteca. Por consiguiente, es menester destacar que evidenciar el cumplimiento estricto de dichos requisitos resulta crucial para garantizar el propósito social de la legislación federal que regula su creación. No obstante, previo a instar la demanda de ejecución de una hipoteca revertida, el acreedor hipotecario está obligado a cumplir con la legislación federal y con los propios términos de la hipoteca. *Reverse Mortgage Solutions, Inc. v. Santiago*, KLCE202000510, 2020 WL 8173017, pág. 8.

Además, en Puerto Rico el 29 de julio de 2011 se aprobó la Ley Núm. 164-2011 conocida como la Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas. La antedicha ley se aprobó a los

fines de establecer protecciones y garantías adicionales a las establecidas por la Ley Federal para los consumidores de préstamos de hipotecas inversas; consignar los deberes que tendrían las instituciones financieras que ofrecieran estos préstamos para con los consumidores; autorizar a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para que supervisara e hiciera valer las disposiciones de la ley; así como establecer sanciones, multas y penalidades; entre otros fines.

La legislación reconoce el gran aporte de este tipo de producto para la población de edad avanzada, pero también atiende ciertos problemas que han aflorado en su aplicación. Específicamente relacionado a lo que hoy atendemos, la legislación reconoce que en ocasiones el mercadeo del producto podrá dar a entender que la persona nunca está en riesgo de perder su casa. Y tal aseveración puede resultar engañosa, ya que el prestamista hipotecario pudiera ejecutar una hipoteca inversa si el deudor falla en pagar sus contribuciones sobre la propiedad o el seguro sobre la propiedad, conocido como "hazard insurance". Se admite que esa situación ocurre con cierta frecuencia cuando el prestatario asumió la obligación sin entender a cabalidad las obligaciones correspondientes, por lo que la Asamblea Legislativa entendió necesario puntualizar mediante legislación las obligaciones de las partes en relación con la hipoteca invertida.

La Ley Núm. 164-2011 dispone que; [t]oda persona o entidad que recomienda, procesa o vende un préstamo de hipoteca inversa a cambio de compensación, directa o indirecta, tiene para con el solicitante una obligación legal de honestidad, buena fe y trato justo. 7 LPRA § 3062. Antes de aceptar una solicitud completada para una hipoteca inversa o de efectuar cargos, la institución financiera deberá, entre otros: referir al solicitante a un consejero que le orientará sobre las ventajas y desventajas particulares del préstamo

para el solicitante. Particularmente exige la ley que el consejero le haga una advertencia especial sobre todas las circunstancias que pueden provocar la ejecución de la hipoteca, incluyendo, entre otras, abandono de la propiedad por parte del prestatario debido a una condición médica u otro evento inesperado o incumplimiento con el deber de mantener la propiedad en buen estado. 7 LPRA § 3063 (a) y 3064 (f) (b). Al final de cada año calendario, el prestamista emitirá al prestatario, libre de costo, un estado de cuenta, el cual deberá estar disponible en los idiomas español e inglés, sobre la actividad de la hipoteca correspondiente a los doce (12) meses anteriores o al período transcurrido desde que se emitió el último estado de cuenta el cual incluirá, entre otros, la cantidad de los impuestos sobre la propiedad, primas de seguro y otros cargos pagados por el prestamista. 7 LPRA § 3067 (4). Cualquier institución financiera que se encuentre en violación de esta Ley se expone a acciones civiles en su contra, multas y sanciones. 7 LPRA § 3070.

III

El señalamiento de error versa sobre la confirmación de la *Moción de Desestimación* presentada por la parte apelada, al TPI desestimar por el fundamento de que la demanda dejaba de exponer hechos que justificasen la concesión de un remedio.

Dentro de los argumentos principales para la alegación se encuentra que al momento de radicada la demanda no existía deuda de impuestos de propiedad atribuible a la parte apelada. Tampoco Cascade Funding logró demostrar que la deuda estaba vencida, líquida y exigible, por un alegado pago adelantado que realizó en beneficio de la señora Reyes Colón.

Conforme surge de los autos, la razón para acelerar el pago de la deuda fue que la parte apelada dejó de cumplir con su obligación contractual de pagar los impuestos de la propiedad hipotecada. Sin

embargo, al momento de presentar la demanda, no había una deuda sobre la propiedad hipotecada.

Por lo tanto, según establecido, para prevalecer ante una moción de desestimación, se deben presentar hechos y alegaciones fácticas que establezcan una reclamación para un remedio que sea plausible de su faz. Hernández Colón, *op. cit.*

De otra parte, en la escritura de la primera hipoteca, en la cláusula quinta dispone:

El Deudor y el Acreedor Hipotecario además convienen y acuerdan lo siguiente:

.....

2. Pago de los Cargos de la Propiedad. El Deudor pagará todos los cargos de la propiedad que consten de impuestos, arrendamiento de terreno, primas del seguro contra inundaciones y riesgos, y gravámenes especiales en forma oportuna, y proveerá evidencia del pago al Acreedor Hipotecario, **a menos que el Acreedor Hipotecario pague los cargos de la propiedad reteniendo fondos de los pagos mensuales adeudados al Deudor o cobrando dichos pagos a una línea de crédito conforme se dispuso en el Contrato de Préstamo.**⁸

Según se dispone en la cláusula, se proveen unos criterios para que el Acreedor Hipotecario pueda cubrir los pagos de la propiedad hipotecada antes de acelerar la deuda. Asimismo, la señora Reyes Colón indicó que reunió los requisitos para disfrutar de la exención y/o exoneración de su propiedad ante el CRIM.

Por consiguiente, evaluado el expediente, la parte apelada probó que no existía controversia sobre la alegada deuda por impuestos de la propiedad hipotecada. Asimismo, Cascade Funding no pudo demostrar que la deuda hipotecaria estaba vencida, era líquida y exigible, puesto que no hubo un incumplimiento en el pago que justificara la aceleración de la deuda y ejecución de hipoteca.

⁸ Índice del Apéndice de la apelante, págs. 44-59. (Énfasis nuestro).

IV

Por las razones que anteceden, *confirmamos* el dictamen apelado.

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

El Juez Adames Soto concurre sin voto escrito.

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