

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

REVERSE MORTGAGE
FUNDING, LLC.

Apelante

v.

JESÚS MALDONADO
RIVERA Y OTROS

Apelado

KLAN202200904

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

Caso Núm.:
CA2022CV00771

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de enero de 2023.

Comparece ante nos Reverse Mortgage Funding, LLC (Reverse Mortgage o parte apelante) y solicita que revisemos la *Sentencia* emitida y notificada el 17 de octubre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el foro primario desestimó con perjuicio la causa de acción instada por la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **modificamos** la *Sentencia* apelada.

I.

El 15 de marzo de 2022, Reverse Mortgage presentó *Demanda*¹ sobre ejecución de hipoteca contra el señor Jesús Maldonado Rivera, la Sucesión de Teresa Figueroa Torres y el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (en conjunto, parte apelada). En esencia, adujo que la parte apelada ha incumplido con los términos y condiciones del préstamo hipotecario revertido

¹ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1-25.

suscrito el 26 de agosto de 2009 por la señora Teresa Figueroa Torres y el señor Maldonado Rivera. Alegó que la propiedad inmueble objeto de ejecución dejó de ser la residencia principal del señor Maldonado Rivera. Por tanto, solicitó el pago de \$78,603.81, más los intereses sobre dicha suma en la cantidad de \$14,286.76 y la suma estipulada de \$10,000.00 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. Asimismo, sostuvo que la deuda es líquida, vencida y exigible.

El 27 de junio de 2022, el señor Maldonado Rivera, por sí y en cuanto a la cuota viudal usufructuaria, presentó *Contestación a Demanda*² en la cual negó la mayoría de las alegaciones formuladas en su contra y alegó afirmativamente que no ha incumplido con los términos y condiciones que originaron el préstamo hipotecario revertido. Además, adujo que la propiedad en controversia constituye su residencia principal y no existe deuda alguna.

Posteriormente, el 6 de julio de 2022, la parte apelante presentó una *Moción en Solicitud de Orden de Protección*³ en la cual solicitó autorización al TPI para entrar a la propiedad en controversia, a los efectos de dar mantenimiento, clausurar y asegurar las puertas y ventanas. La parte apelante incluyó en su moción un reporte de inspección y fotografías de la propiedad⁴. El 6 de julio de 2022, el TPI expidió *Orden y Mandamiento*⁵ en la que autorizó la entrada a la propiedad con el propósito de dar mantenimiento a la misma.

El 18 de julio de 2022, la parte apelada presentó una *Moción de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, *infra*⁶. En esta moción, alegó que no existe una reclamación que justifique la concesión de un remedio debido a que la propiedad

² Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 57-60.

³ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 61-62.

⁴ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 63-67.

⁵ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 68-71.

⁶ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 72-105.

que origina la orden protectora y mandamiento no es la residencia principal del señor Maldonado Rivera. Adujo que la parte apelante identificó la propiedad incorrecta al solicitar la orden y mandamiento. Asimismo, reiteró que el codemandado reside en la propiedad que originó el préstamo revertido suscrito el 26 de agosto de 2009.

El 26 de julio de 2022, notificada el 28 de julio de 2022, el TPI emitió una *Orden*⁷ en la cual concedió a la parte apelante un término de veinte (20) días para exponer su posición. Oportunamente, el 17 de agosto de 2022, Reverse Mortgage compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*⁸. En su escrito, adujo que la demanda de epígrafe surgió tras la parte apelada no cumplir con certificar la ocupación de la propiedad. Alegó haber realizado varios esfuerzos para certificar que la propiedad estuviera ocupada, pero los mismos fueron infructuosos. Por último, solicitó que se le autorice desistir de la acción sin especial imposición de costas, gastos y honorarios de abogado.

Así las cosas, el 17 de octubre de 2022, el TPI emitió y notificó una *Sentencia*⁹ mediante la cual determinó que el tribunal no tiene jurisdicción sobre la materia y la demanda no justifica la concesión de un remedio debido a que la parte apelada reside en la propiedad inmueble objeto de esta controversia. En consecuencia, desestimó la causa de acción *con perjuicio* y ordenó el pago de costas, gastos y honorarios de abogado por la cantidad de \$7,525.00.

Inconforme, el 16 de noviembre de 2022, la parte apelante presentó el recurso de *Apelación* que nos ocupa, en el cual imputa al TPI el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA ACCIÓN CON PERJUICIO.

⁷ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 119.

⁸ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 120-123.

⁹ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 124-133.

El 16 de diciembre de 2022, la parte apelada presentó su *Alegato*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia ante nos.

II.

-A-

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil¹⁰, “es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra”¹¹. La citada regla dispone que la parte demandada puede presentar una moción de desestimación en la que alegue las defensas siguientes:

- (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;
- (6) dejar de acumular una parte indispensable¹².

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2 (5), *supra*, los tribunales deberán tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”¹³. La norma que impera es que “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante”¹⁴. Por lo tanto, “al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y ‘únicamente procedería [desestimar] cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del

¹⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

¹¹ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008).

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.” (Énfasis en el original). *González Méndez v. Acción Social de Puerto Rico*, 196 DPR 213, 234 (2016).

¹³ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, en la pág. 428.

¹⁴ *Íd.*, en la pág. 429.

demandante”¹⁵. Además, “[t]ampoco procede la desestimación, si la demanda es susceptible de ser enmendada”¹⁶.

Nuestro máximo foro judicial ha expresado que al examinar una moción de este tipo “**debemos considerar, ‘si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de [e]ste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida’**”. (Énfasis nuestro)¹⁷. Además, el Tribunal debe aceptar como ciertos todos los hechos que hayan sido bien alegados en la demanda y excluir de sus análisis conclusiones legales. Luego, debe determinar si, a base de esos hechos que aceptó como ciertos, la demanda establece una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio. Si de este análisis el Tribunal entiende que no se cumple con el estándar de plausibilidad entonces debe desestimar la demanda, pues no debe permitir que proceda una demanda insuficiente bajo el pretexto de que se podrán probar las alegaciones conclusorias con el descubrimiento de prueba¹⁸.

III.

En el presente caso, la parte apelante adujo que erró el foro primario al desestimar, con perjuicio, su causa de acción. En específico, argumentó que dicha determinación debió ser sin perjuicio para no despojar al acreedor de su derecho a recobrar su acreencia y ejecutar la propiedad dada en garantía ante un futuro potencial incumplimiento con los términos de la hipoteca.

Según surge del expediente, el TPI desestimó la causa de acción de la parte apelante por entender que el Tribunal carece de jurisdicción sobre la materia y la demanda deja de exponer una

¹⁵ *Colón Rivera v. Secretario, et al*, 189 DPR 1033, 1049 (2013), que cita a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 4ta ed., San Juan, Ed. Lexis-Nexis, 2007, pág. 231.

¹⁶ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, en la pág. 429.

¹⁷ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, en la pág. 429 que cita a *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, [137 DPR 497 (1994)], *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

¹⁸ R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 268.

reclamación que justifique la concesión de un remedio debido a que la parte apelada reside la propiedad objeto de esta controversia. No obstante, el foro primario desestimó la presente casusa de acción con perjuicio.

Así, pues, al considerar la naturaleza de la causa de acción instada, así como las circunstancias particulares del presente caso, concluimos que el foro apelado debió desestimar la causa de epígrafe sin perjuicio, de modo que Reverse Mortgage no pierda su derecho a reclamar nuevamente amparada en la misma causa de acción en caso de algún futuro incumplimiento de la parte apelada¹⁹.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **modificamos** la *Sentencia* dictada por el foro primario, a los únicos efectos de decretar que la desestimación del caso sea *sin perjuicio*. Así modificada, se confirma en todo lo demás.

Notifíquese.

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

¹⁹ Cabe mencionar que, el 17 de agosto de 2022, la parte apelante compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden* en la cual había solicitado que se le permitiera desistir de su causa de acción.