

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA, FAJARDO Y HUMACAO

BANCO POPULAR DE PUERTO  
RICO

Demandante-Apelado

Vs.

DIANA RÍOS COLÓN Y  
OTROS

Demandados-Apelantes

KLAN201700513

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

Casos Núm.:  
NSCI201300148  
(302)

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí,  
la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2017.

La Sra. Santa Ortiz (señora Ortiz) solicita que este Tribunal revoque una *Resolución* del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI). En esta, el TPI declaró no ha lugar una solicitud de la señora Ortiz para anular la *Sentencia* que emitió el TPI el 12 de enero de 2015 y detener el proceso de ejecución de hipoteca y celebración de subasta.

Por tratarse de un asunto post sentencia, se acoge el recurso como un *certiorari*. Se expide y se confirma la *Resolución* del TPI.

**I. Tracto Procesal**

El 19 de septiembre de 2006, el Sr. Edwin A. Mercado González y la Sra. Diana Ríos Colón (conjuntamente, matrimonio) otorgaron, ante el notario Héctor Luis Torres Dávila, un *Pagaré* a favor de Popular Mortgage, Inc. o a su orden, por la suma principal de \$113,600.00

más interés a razón de 6.875% y recargos al 5.00% por retrasos en exceso de quince (15) días. En la misma fecha, el matrimonio constituyó una *Primera Hipoteca*, mediante la Escritura Núm. 258, para garantizar el pagaré mencionado. La hipoteca se constituyó sobre el bien inmueble:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización Fajardo Gardens (Extensión Baralt) situada en el barrio Quebrada de Fajardo con el #7 de la manzana A con cabida de 330.28 metros cuadrados y en lindes por el Norte con solares 5 y 6 en 23.00 metros; por el Sur, con el solar 8 en 23.00 metros; por el Este, con la calle 1 en 14.36 metros; y por el Oeste, con solar 3 en 14.36 metros.

El Banco es el actual tenedor de buena fe del pagaré. Posteriormente, el 25 de enero de 2011, el matrimonio vendió la propiedad en cuestión al Sr. Efraín López Díaz (señor López). Ello, sin la anuencia del Banco.

El 23 de febrero de 2013, el Banco presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, por la vía ordinaria, en contra del matrimonio y del señor López. El Banco reclamó que se le adeudaba la suma de \$105,409.71 e incluyó al señor López como parte demandada por ser titular registral de la finca. El Banco expresó que, el 1 de agosto de 2012, se efectuó el último pago conforme establece el pagaré. Arguyó que ha realizado gestiones de cobro para recobrar las cantidades en cuestión, pero estas han resultado infructuosas. Así, solicitó el pago por la suma de \$105,409.71 por concepto de principal, más interés al 6.875% anual desde el 1 de agosto de 2012.

El 22 de julio de 2013, se publicó un edicto en el periódico *Primera Hora*, según dispone la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.6, en contra

del matrimonio y del señor López. El 6 de agosto de 2013, el señor López presentó una *Moción Asumiendo Representación Legal y Contestación a la Demanda*. El señor López sostuvo que fue debidamente emplazado por edicto el 23 de julio de 2013. Además, reconoció la deuda con el Banco y expresó que se encontraba en los Estados Unidos, por razón de salud, por lo que no había podido realizar los pagos. El señor López indicó que se encontraba en gestiones con el Banco para llevar a cabo el proceso de "loss mitigation". Por último, solicitó que se ordenara la mediación, a tenor con la Ley Núm. 184-2012, Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal (Ley Núm. 184).

El 25 de septiembre de 2013, el Banco presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de Mediación Cumplimiento de Orden en Solicitud de Anotación de Rebeldía y Sentencia en Rebeldía contra Diana Ríos Colón y Edwin Mercado González y en Sentencia de Efraín López Díaz*. En esta, el Banco indicó que incluyó al señor López como co demandado ya que, según los estudios de título que realizó, este apareció inscrito como titular registral de la finca en cuestión. El Banco explicó que el caso de autos no era en contra del señor López, sino que lo trajo al pleito y lo emplazó, a los únicos fines de cumplir con las disposiciones de los procedimientos sobre ejecución de hipotecas. Explicó que, el 22 de julio de 2013, se emplazó a los deudores obligacionales --el matrimonio--, por edicto, conforme establece la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*. El Banco arguyó que la Ley Núm. 184, *supra*, no aplica en un caso en el cual los deudores obligacionales se encontraban en

rebeldía, más aún, cuando no se ha probado que la propiedad constituye el hogar principal de estos. Así, el Banco solicitó se declarase no ha lugar la solicitud de mediación compulsoria, se anotara la rebeldía al señor López por no haber contestado la demanda dentro del término establecido por ley y se declarase con lugar la demanda.

El TPI dictó una *Orden* y anotó la rebeldía al matrimonio. Sin embargo, determinó que no procedía anotar la rebeldía al señor López, puesto que este contestó la demanda. El 23 de marzo de 2014, el señor López presentó una *Moción Informativa* e indicó que reconocía la deuda que existía con el Banco. Expresó que le interesaba realizar pagos parciales al Banco para evitar la ejecución de la hipoteca. Posteriormente, el Banco presentó una *Moción Reiterando Solicitud de que se Dicte Sentencia en Rebeldía y en Oposición a Moción Informativa*. En esta, el Banco se opuso a la solicitud del señor López de realizar pagos parciales. El Banco insistió que el señor López era parte del pleito, únicamente, porque aparecía como titular registral de la finca. Insistió que se dictara sentencia en rebeldía para evitar que la posición del Banco como acreedor hipotecario se deteriorara por la disminución en el valor de la propiedad.

El TPI dictó otra *Orden* y determinó que el Banco y el señor López debían reunirse en un término de veinte (20) días e informar el resultado de dicha reunión al foro primario. El 18 de junio de 2014, el Banco presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden, Reiterando Solicitud de que se Dicte Sentencia en Rebeldía y en Oposición a Moción Informativa*. El Banco sostuvo que el

señor López no fue quien suscribió la hipoteca, es decir, no era el deudor obligacional. Argumentó que no había liberado al matrimonio de su obligación hipotecaria, por lo cual, cualquier plan de pago debía ser con estos, únicamente. El Banco expresó que no otorgó su consentimiento para que el señor López se convirtiera en deudor. Insistió en que no tenía que negociar plan de pago alguno con el señor López, ya que este solo era el titular registral. El Banco reiteró su solicitud de que se dictara sentencia en rebeldía.

El 12 de enero de 2015, el TPI dictó una *Sentencia*. Determinó que, según el Art. 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, al haber anotado la rebeldía al matrimonio, no procedía llevar a cabo la mediación compulsoria. Concluyó que el matrimonio había incumplido con su obligación de pagar, desde el 1 de agosto de 2012. En consecuencia, dictó una sentencia en rebeldía en contra del matrimonio y le ordenó pagar al Banco la suma de \$105,409.71 de principal, más el 6.875% en intereses, además, de todos los cargos por retrasos, costas y honorarios de abogados.

El 4 de marzo de 2015, el Banco presentó una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. El TPI ordenó la ejecución de la sentencia y la venta de bienes en pública subasta. El 3 de septiembre de 2015, el Banco solicitó la paralización de los procedimientos, ya que el matrimonio se había acogido a los procedimientos bajo las disposiciones de la Ley Federal de Quiebras. El TPI decretó la paralización de los procedimientos. El 19 de abril de 2016, el Banco presentó una *Moción en Solicitud de Continuación de los Procedimientos*. Indicó que el Tribunal de Quiebras le permitió continuar con la

reclamación de ejecución de hipoteca *in rem*. El señor López incumplió con las órdenes del TPI y nunca expresó su posición sobre la moción mencionada. Así, el TPI determinó continuar los procedimientos *in rem* en contra del señor López.

El 1 de septiembre de 2016, el señor López presentó una *Urgente Moción Solicitando Desestimación, se Detenga Proceso de Ejecución, se Detenga Celebración de Subasta*. La representación legal del señor López informó que este se sometió a un proceso "dudoso y ambiguo" de mitigación de pérdida de propiedad (*loss mitigation*) con el Banco. Argumentó que hubo una violación al debido proceso de ley, ya que el Banco tenía conocimiento de que el señor López padecía de desórdenes psiquiátricos. Arguyó que, aunque el señor López tuvo representación legal en el pasado, el TPI venía obligado a evaluar la condición mental de este. En fin, argumentó que no había jurisdicción sobre el señor López, ya que este no había sido emplazado conforme a derecho. Por lo anterior, se solicitó la desestimación de la acción.

El Banco se opuso e indicó que el señor López, al contestar la demanda, se sometió a la jurisdicción del TPI y aceptó la deuda reclamada. El Banco expresó que, en ningún momento, se levantó defensa alguna relacionada con la capacidad del señor López. Además, informó que el señor López nunca inició un proceso de mitigación de pérdida de propiedad. El Banco sostuvo que no estaba obligado a evaluar al señor López, toda vez que este no suscribió el pagaré, ni compareció a la escritura de constitución de hipoteca.

Luego de varias incidencias procesales, el 8 de septiembre de 2016, mediante pública subasta, se

adjudicó la propiedad en cuestión al Banco. En esa misma fecha el TPI declaró no ha lugar la moción del señor López solicitando la desestimación. El 15 de septiembre de 2016, el TPI emitió una Orden mediante la cual decretó un mandamiento de lanzamiento para el desalojo de los ocupantes de la finca subastada.

El 27 de septiembre de 2016, el señor López y la señora Ortiz, sin someterse a la jurisdicción del tribunal, presentaron una *Urgente Moción de Reconsideración de Relevo y Solicitando se Formulen Determinaciones de Hechos Adicionales bajo las Reglas 49, 47 y 43 de las de Procedimiento Civil y se Anule la Sentencia en el Caso de Epígrafe por Falta de Parte Indispensable*. La señora Ortiz --supuesta esposa del señor López y alegada codueña de la propiedad-- indicó que acudió a la subasta que se celebró el 8 de septiembre de 2016. Sin embargo, informó que no se le permitió la entrada a los procedimientos. La representación legal del señor López reiteró su posición, a los fines de que el Banco conocía de los desórdenes psiquiátricos de este, por lo que no podía solicitar una anotación y sentencia en rebeldía en su contra. Arguyó que el hecho de que el señor López estuviera representado legalmente, no exoneraba al TPI de evaluar su condición mental. Además, argumentó que el Banco no emplazó a la señora Ortiz --como poseedora-- y esta tampoco forma parte del pleito.

El Banco se opuso oportunamente e indicó que realizó tres (3) estudios de título en fechas distintas. Estos, argumentó, establecieron que el señor López aparecía como soltero. Reiteró, también, que el señor López no era deudor obligacional, sino que era el titular

registraral de la propiedad. El Banco expresó que no tenía conocimiento de la existencia de otro tercer poseedor, ni tenía la obligación de realizar gestiones adicionales para ver, si en efecto, existía otro poseedor. El Banco solicitó que continuaran con los procedimientos. El TPI aquilató las mociones de las partes y declaró no ha lugar la solicitud del señor López y la señora Ortiz.

Posteriormente, el señor López y la señora Ortiz, sin someterse a la jurisdicción, presentaron una *Acción Civil Jurada Dejando sin Efecto Lanzamiento*. En esta, se reiteraron los planteamientos sobre incapacidad mental, emplazamiento inoficioso, falta de jurisdicción sobre la persona y falta de parte indispensable. Solicitaron se detuviese el lanzamiento, se anulase la subasta, se ordenase al Banco reinstalar la hipoteca y permitiese realizar los pagos correspondientes. El TPI dictó una *Resolución* y declaró no ha lugar tal solicitud.<sup>1</sup>

Inconformes, la sucesión del señor López y la señora Ortiz presentaron una *Apelación* ante este Tribunal. Indicaron que se cometió el siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la *Acción Civil Dejando Sin Efecto Lanzamiento* y no declarar nula la *Ejecución de Hipoteca* por falta de notificación a parte indispensable.

El Banco presentó un *Certiorari Civil*. Sostuvo, nuevamente, que nunca entró en el procedimiento de *loss mitigation* con el señor López. Reiteró que, según las constancias del Registro, el señor López era soltero y el Banco nunca tuvo conocimiento de otro tercer poseedor. Por ende, concluyó que no tenía que incluir a la señora Ortiz en el pleito, ya que esta no era titular registraral. El Banco arguyó que, como acreedor

---

<sup>1</sup> Se notificó el 10 de marzo de 2017.



hipotecario, dependía de las constancias del Registro y una vez iniciado el pleito no tenía que hacer inspecciones periódicas en el mismo. En fin, el Banco solicitó que se confirmara la determinación del TPI para continuar con los procedimientos de rigor.

## **II. Marco Legal**

### **A. La Hipoteca**

La hipoteca se considera un derecho real que garantiza una obligación pecuniaria, es de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recaer directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 787 (2008). El Artículo 54 de la Ley Núm. 210-2015, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada (Ley del Registro de la Propiedad), establece que la hipoteca "sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida." Es decir, la hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriedad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994).

Asimismo, una hipoteca debidamente constituida le brinda a su titular, el acreedor hipotecario, el derecho a perseguir el bien hipotecado y provocar su venta judicial en caso de incumplimiento, independientemente de quién sea su propietario. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 DPR 337 (1982).

Vale destacar, a tales efectos, que el sujeto pasivo de la hipoteca, alude al dueño del inmueble objeto de la garantía real, siendo el acreedor hipotecario el sujeto activo en la relación. En cambio, el tercer poseedor es aquel sujeto que, sin ser el deudor del crédito garantizado por la hipoteca, se encuentra en la figura del dueño del inmueble<sup>2</sup> (Énfasis nuestro). De conformidad, el Art. 227 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, mejor conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria de 1979), 30 LPRA sec. 2727, disponía que si la finca hipotecada pasaba a manos de un tercer poseedor antes de que el acreedor hiciera efectivo su derecho sobre la misma, habiendo acreditado la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en secretaría sin que se ordene para ello la paralización de los procedimientos, entendiéndose con él las diligencias ulteriores, como subrogado en el lugar del deudor.

#### **B. Ejecución de Hipoteca por Vía Ordinaria**

Una de las vías procesales que tiene un acreedor hipotecario para hacer efectivo su crédito y lograr la ejecución de su garantía real es la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). El proceso de ejecución por la vía judicial ordinaria consiste de una fase inicial que es de índole contenciosa y otra posterior, que es primordialmente ejecutiva. *Íd.*, pág. 293.

En los casos sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, la acción se inicia, propiamente, con la presentación de la demanda. Este proceso de ejecución

---

<sup>2</sup> María I. Vélez López, *Las Ventas Judiciales y el Remate*, 38 Rev. Der. PR 399, 401-402 (1999).

por la vía judicial ordinaria se rige exclusivamente por las Reglas 51.3 y 51.8 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 y 51.8, y algunas disposiciones específicas de la Ley Hipotecaria<sup>3</sup>. *BL Investment v. Registrador*, 173 DPR 833 (2008); *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, *supra*, págs. 292-293. En lo pertinente, el Art. 201 de la Ley Hipotecaria de 1979 disponía que, al optar el acreedor por la vía judicial ordinaria para la ejecución de su crédito, serían aplicables, únicamente, las siguientes secciones de ese título: 2702, 2707 incisos V y VI, 2711, 2720 a 2724, 2726 excluyendo la frase relativa al requisito de confirmación, 2727 a 2729, 2731, 2732, 2734, 30 LPRA sec. 2701. Ninguna de estas disposiciones exigía que el acreedor hipotecario notificase el pleito de ejecución a un tercer poseedor. De igual forma, las Reglas 51.3 y 51.8 de las de Procedimiento Civil, rectoras de la porción del procedimiento de la ejecución de la hipoteca, nada disponen con respecto al requisito de notificación a un tercer poseedor al presentarse la causa de acción.

Ahora bien, el Artículo 181.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Reglamento Hipotecario), 30 LPRA sec. 870.651,<sup>4</sup> exige que, en dicha acción, deberá fijarse como demandado al titular inscrito al momento de presentar la demanda. El Art. 181.1 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 870.651, dispone:

En todo caso que se inicie el procedimiento de ejecución por la vía ordinaria tendrá que demandarse al titular inscrito.

---

<sup>3</sup> Al momento de los hechos estaba vigente la Ley Hipotecaria de 1979.

<sup>4</sup> La Regla 96.1 del nuevo Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria dispone un texto prácticamente, idéntico.

De haber tercer poseedor no inscrito, pero conocido del ejecutante con posterioridad a la radicación de la acción, éste será notificado del pleito con copia del escrito o de la demanda, en la forma dispuesta en las Reglas de Procedimiento Civil sobre las notificaciones. Dicha notificación no tendrá que ser acreditada en forma alguna al Registrador. La no citación de tercer poseedor no inscrito, no perjudicará a quien de buena fe adquiera la finca en pública subasta.

En este sentido, el Tribunal Supremo expresó en *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490, 497 (1980) que:

El acreedor hipotecario ejecutante puede y debe depender del estado que refleja el Registro de la Propiedad e incoar su demanda contra el que allí aparece como titular poseedor del inmueble gravado al comienzo de la acción ejecutoria. Iniciado el pleito, él no viene obligado a hacer inspecciones periódicas del registro para eliminar o adicionar nuevas partes a su demanda según pueda resultar del ejercicio de la facultad dispositiva de su deudor (Énfasis nuestro).

### **C. Acumulación de Parte Indispensable**

El mecanismo de acumulación de parte indispensable está regulado por la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Dicha regla dispone:

Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán las partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada. (Énfasis nuestro).

Este precepto procesal forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA Tomo 1. Mediante esta Regla se protege a las personas ausentes de un pleito de los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial y, además, se evita la multiplicidad de litigios. *Mun. de San Juan vs. Bosque Real, Inc.*, 158 DPR 743, 756 (2003). En otras

palabras, una parte indispensable es aquella cuyos derechos e intereses podrían quedar afectados, o destruidos, por una sentencia dictada estando dicha persona ausente del litigio. *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698 (1993). Los derechos afectados deben ser de naturaleza real e inmediata. *Municipio de Ponce v. Autoridad de Carreteras*, 153 DPR 1 (2000).

La determinación de si una parte es o no es parte indispensable requiere un enfoque pragmático. Entiéndase, se requiere una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares presentes en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones absolutas. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 549-550 (2010).

Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala: “[l]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. Cuevas Segarra, *op. cit.* pág. 695.

### **III. Discusión**

En este caso la señora Ortiz argumenta que el TPI incidió al no declarar nula la ejecución de hipoteca. Entendió que no se adquirió jurisdicción sobre su persona, pues el Banco no la emplazó, según disponen las Reglas 4.4 y 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, la señora Ortiz arguye que el Banco nunca le notificó el aviso de subasta. La señora Ortiz expone que procedía que se ordenara la celebración de una vista de mediación compulsoria, en aras de resolver la controversia. En

fin, solicitó que se dejara sin efecto la orden de lanzamiento y se le diera su día en corte, como parte interesada. La señora Ortiz no tiene razón.

En primer lugar, no existe controversia sobre el hecho de que la deuda hipotecaria objeto del litigio fue contraída por el matrimonio. Tampoco está en controversia el hecho de que, al momento de iniciarse el pleito de cobro y ejecución hipotecaria, el señor López, según las constancias del Registro de la Propiedad, surgía como titular. Por su parte, la señora Ortiz arguye que nunca se le informó del procedimiento de ejecución de hipoteca ni se le dio la oportunidad de participar del proceso de mitigación de pérdida. Lo anterior, sostuvo, la privó de su hogar y de su derecho a ser oída. Sin embargo, la señora Ortiz no ha presentado documento alguno, ante el TPI o ante este Tribunal, que demuestre que posee algún interés sobre la propiedad o que acredite su justo título sobre la misma.

Además, surge de los autos originales del caso y del expediente apelativo, que el Banco cumplió cabalmente con las disposiciones de la entonces vigente Ley Hipotecaria de 1979. A estos efectos, el Banco incluyó al matrimonio (deudor hipotecario) y al señor López (tercer poseedor) y los emplazó por edicto, conforme a derecho. El Banco realizó tres (3) estudios de título, en fechas distintas. En cada uno de ellos el señor López aparece como soltero y como el último titular registral inscrito.<sup>5</sup> Por tal razón, se incluyó al señor López en el pleito. Nótese que este compareció y reconoció la deuda.

---

<sup>5</sup> Los estudios de título tienen fecha de 31 de enero de 2013, 17 de abril de 2013 y 2 de abril de 2016.

Más aún, la única instancia en que se menciona a la señora Ortiz es en la *Declaración Jurada* que suscribió la emplazadora Gladys Rosado Torres, que:

El día 13 de marzo de 2013 recibí una llamada del número (787) 384-3828, perteneciente a la Sra. Santa Ortiz "Tita", quien se identificó como residente de la propiedad objeto de la ejecución y a quien le expliqué la razón de mis gestiones, indicando ser la compañera del co-demandado EFRAIN LÓPEZ DÍAZ, dueño actual de la misma, y quien aseguró reside fuera de Puerto Rico, hacía casi dos (2) años [...] Dijo no tener comunicación con ningún (sic) con el co-demandado EFRAIN LÓPEZ DÍAZ, y dijo no conocer a los [demás] co-demandados [...], ya que el co-demandado EFRAIN LÓPEZ DÍAZ compró dicha propiedad a través de un Realtor. (Énfasis nuestro).

La Ley es clara, cuando el deudor hipotecario incumpla con los pagos del préstamo hipotecario, el acreedor hipotecario puede comenzar un pleito en cobro y ejecución de hipoteca. Así, el acreedor tendrá que demandar al titular inscrito. Sin embargo, no está obligado a incluir en la demanda a todos los posibles poseedores del inmueble y para ello, debe depender de lo que surja del Registro de la Propiedad e incoar su demanda contra el que allí aparece como titular.

Es decir, en este caso el Banco, como acreedor hipotecario, estaba obligado a traer al pleito al señor López como titular poseedor inscrito. Así lo hizo. Cabe señalar que el Art. 181 del Reglamento Hipotecario, vigente al momento que ocurrieron los hechos, disponía que de haber un tercer poseedor no inscrito, pero conocido por el ejecutante, con posterioridad a la radicación de la acción, este debía ser notificado conforme las Reglas de Procedimiento Civil. La señora Ortiz alegó ser co dueña de la propiedad, sin embargo, no presentó documento alguno acreditativo de título o

derecho posesorio que la hiciera acreedora de algún derecho sobre la propiedad.

Por último, a este Tribunal no le persuadió el argumento de que se le violó el debido proceso de ley a la señora Ortiz debido a la falta de notificación del pleito. La señora Ortiz no es el tercer poseedor, no es la deudora del crédito garantizado con la hipoteca ni es la dueña del inmueble. El Banco no tenía el deber de notificar ni de incluir a la señora Ortiz en el pleito de ejecución de hipoteca, puesto que esta no tiene su título inscrito en el Registro ni es la dueña de la propiedad. Por ende, no se le está afectando ningún derecho propietario a la señora Ortiz y esta no era una parte indispensable en el pleito. El TPI actuó conforme a derecho.

#### IV.

El recurso de *Apelación* se acoge como *certiorari*. Se expide y se confirma la *Resolución* del TPI.

La Juez Lebrón Nieves disiente sin opinión escrita.

Notifíquese.

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

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