

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel III

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO  
Recurrido

v.

FÉLIX OMAR GARCED LUNA  
JAZMÍN IVETTE SILVA RUIZ  
Demandados

WILMA ALICIA MALAVÉ HADDOCK,  
JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ DEL  
VALLE  
Parte con interés-Recurrentes

KLCE202000540

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Caguas

Caso Núm.  
CG2019CV02917

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca

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

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2020.

Comparecen Wilma Alicia Malavé Haddock y Juan Antonio Rodríguez del Valle, (los peticionarios), mediante recurso de *certiorari*, solicitando la revocación de una resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, (TPI), el 23 de marzo de 2020.<sup>1</sup> En la determinación recurrida, el foro primario declaró No Ha Lugar a la *solicitud de intervención y referido de mediación compulsoria* presentada por los peticionarios al amparo de la Regla 21.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R.21.5.

Luego de examinar el recurso de *certiorari*, el correspondiente alegato en oposición y los documentos suplementarios incluidos, confirmamos la resolución recurrida, no sin antes exponer el trasfondo fáctico y la normativa jurídica aplicable a los hechos ante nuestra consideración.

---

<sup>1</sup> Notificada el 27 de marzo de 2020.

**I. Resumen del tracto procesal**

El 8 de agosto de 2019, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o recurrido) presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de Félix Omar Garced Luna y Jazmín I. Silva Ruíz (los demandados). En ella sostuvo que los demandados adeudaban al BPPR la suma de \$172,543.91 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 6.000% anual desde el 1 de febrero de 2019 (fecha del último pago recibido); cargos por demora equivalentes a 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; así, como costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$23,280.00. Informó, a su vez, que por dicha deuda se había emitido un pagaré a favor del BPPR con una garantía hipotecaria sobre una propiedad inmueble sita en la Urb. Mansiones de los Cedros en el municipio de Cayey. Por lo cual solicitó al Tribunal que ordenara a la parte demandada a satisfacer las partidas reclamadas y, en su defecto, que ordenara la venta en pública subasta de la propiedad que garantiza el cumplimiento de la obligación.<sup>2</sup>

El 19 de septiembre de 2019, los demandados presentaron *contestación a la demanda* en la que alegaron afirmativamente que desconocían el balance actual del préstamo pues no tenían evidencia documental del monto pendiente. Añadieron, que desde el 15 de noviembre de 2008 no ocupaban la propiedad, por haberla vendido a la Lic. Wilma Malavé Haddock y su esposo Juan Antonio Rodríguez del Valle (los peticionarios), según constaba de la escritura número 2 de *compraventa asumiendo hipoteca* otorgada el 12 de julio de 2010 ante el notario Javier Rosario Santiago. De dicha escritura surge que los demandados vendieron a los peticionarios la propiedad inmueble que garantiza la obligación objeto

---

<sup>2</sup> Véase págs.7-10 del Apéndice del peticionario.

de la demanda por el precio de \$232,800.00, de los cuales los segundos retuvieron la suma de \$221,300.00 para pagar la hipoteca que gravaba el inmueble.<sup>3</sup> Adujeron, además, que la compraventa de la propiedad no se había consumado pues los peticionarios incumplieron con las cláusulas y condiciones estipuladas en la referida escritura de compraventa. En particular, **alegaron que los peticionarios no habían realizado las gestiones encaminadas a traspasar el préstamo hipotecario a su nombre en el Banco.** Admitieron, también, que **la escritura de compraventa asumiendo hipoteca no era inscribible en el Registro de la Propiedad debido a que el acreedor hipotecario, Popular Mortgage Corp. no compareció a dicho otorgamiento.** Razón esta última por la cual, habían interpuesto demanda contra los peticionarios por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en el tribunal.<sup>4</sup>

Consecuentemente, el BPPR presentó moción en *solicitud de orden conforme a la Ley 184-2012 de mediación*, infra, en la que solicitó al tribunal que, de acreditarse que la propiedad objeto de demanda fungía como residencia principal del demandado, se ordenara el inicio del procedimiento de mediación según lo ordenaba la referida ley.<sup>5</sup> El 30 de septiembre del 2019, el foro primario emitió orden de referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipoteca. No obstante, llegado el día para la celebración de la mediación, el acreedor hipotecario declinó participar del procedimiento debido a que, de las alegaciones de los demandados, se desprendía que desde el 2008 (más de diez años) estos no residían en la propiedad.<sup>6</sup>

En respuesta, los demandados presentaron al tribunal *moción en solicitud de remedio adecuado* alegando que no eran responsables de los atrasos en el pago del préstamo hipotecario, sino que fueron víctimas del

---

<sup>3</sup> Defensa Afirmativa Núm. 4, *contestación a la demanda*, pág. 6 del Apéndice del recurrido.

<sup>4</sup> Caso Civil Núm. G2CI201700162, *Felix Omar Garced y otros v. Wilma A. Malavé Haddock, Juan Antonio Rodríguez del Valle y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos constituida.*

<sup>5</sup> Véase págs. 9-12 del Apéndice del recurrido.

<sup>6</sup> Véase págs. 60-61 del Apéndice del recurrido.

incumplimiento contractual de los peticionarios, según descrito, por lo que solicitaron que, de salir airosos en el pleito civil que llevaban en contra de los peticionarios, les concediera la oportunidad de beneficiarse de la mediación compulsoria.<sup>7</sup> A dicha moción se opuso el recurrido por no ser el inmueble en cuestión la residencia principal de los demandados.<sup>8</sup>

Luego de varios trámites procesales, el 11 de noviembre del 2019, el BPPR presentó *moción en solicitud de sentencia sumaria* alegando inexistencia de hechos materiales en controversia que impidieran la resolución sumaria de la reclamación. Acompañó a su solicitud la prueba documental en que apoyaba sus alegaciones.<sup>9</sup>

El 26 de noviembre de 2019, los demandados presentaron una *moción para que se tome conocimiento judicial y reiterando remedio adecuado* en la que informaron al tribunal que en el caso civil llevado en contra de los aquí peticionarios, había recaído una sentencia sumaria a su favor, ordenándole a los últimos la entrega inmediata de la propiedad objeto del presente recurso. A tenor, los demandados esgrimieron que se le reconociera el derecho a disfrutar de los beneficios de la mediación compulsoria promulgados por la Ley Núm. 184-2012.<sup>10</sup>

Por su parte, los peticionarios presentaron ante el tribunal *a quo* una *solicitud de intervención y referido a mediación compulsoria* el 7 de diciembre de 2019, alegando ostentar la titularidad del inmueble objeto de la controversia. Adujeron, que sus intereses pudieran quedar afectados por la disposición final del pleito, pues el inmueble constituía su residencia principal. Arguyeron que les cobijaba el derecho a hogar seguro y deseaban participar del procedimiento de mediación compulsoria establecido en la Ley Núm. 184-2012.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Véase págs. 17-19 del Apéndice del recurrido.

<sup>8</sup> Véase págs. 62-66 del Apéndice del recurrido.

<sup>9</sup> Véase págs. 20-59 del Apéndice del recurrido.

<sup>10</sup> Véase págs. 60-70 del Apéndice del recurrido.

<sup>11</sup> Véase pág. 11 del Apéndice del peticionario.

Oportunamente, BPPR presentó *réplica a moción en solicitud de intervención y referido a mediación compulsoria*. Resaltaron en su moción que los demandados vendieron **mediante acuerdo privado el inmueble objeto de ejecución a los peticionarios sin el consentimiento del acreedor hipotecario**, acuerdo que no constaba inscrito ni presentado en el Registro de la Propiedad; razón por la cual no les resultaba vinculante. Por otro lado, arguyeron que la Ley Núm. 184-2012 fue promulgada para proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios y a los peticionarios no les cobijaba tal protección.<sup>12</sup>

El 10 de febrero de 2020, la parte demandada presentó *moción en apoyo a solicitud*.

El 9 de marzo de 2020, BPPR presentó *réplica a moción reiterando solicitud de sentencia sumaria* en la que solicitó que, estando la misma sometida sin oposición, fuera declarada Ha Lugar.<sup>13</sup>

El 23 de marzo de 2020, el TPI dictó varias órdenes, entre éstas **declaró sin lugar la solicitud de intervención presentada por los peticionarios**. Posteriormente, el 2 de abril del presente año, el TPI dictó *sentencia sumaria* en la que condenó a los demandados al pago de la deuda según había sido reclamado por BPPR. Dispuso que, en caso que los demandados no hicieran efectivo el pago ordenado, autorizó la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada para aplicar su venta al saldo de la deuda.<sup>14</sup>

Inconformes con la denegación de su intervención, los peticionarios presentaron una oportuna solicitud de reconsideración.<sup>15</sup> No obstante, el TPI la declaró No Ha Lugar.<sup>16</sup> Aún insatisfechos, recurren ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* que nos ocupa, haciendo el siguiente señalamiento de error:

---

<sup>12</sup> Véase pág. 13 del Apéndice del peticionario.

<sup>13</sup> Véase pág. 78 del Apéndice del recurrido.

<sup>14</sup> Véase págs. 93-98 del Apéndice del recurrido.

<sup>15</sup> Véase págs. 22- 23 del Apéndice del peticionario.

<sup>16</sup> Véase pág. 77 del Apéndice del recurrido.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO PERMITIR LA INTERVENCIÓN AL PLEITO DE LA SRA. WILMA ALICIA MALAVÉ HADDOCK Y AL SR. JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ DEL VALLE.

El recurrido compareció mediante escrito de *oposición a que se expida certiorari civil*. Contando con el beneficio de ambas comparencias, pasamos a resolver.

## II. Exposición de Derecho

### A. La Hipoteca y el Procedimiento de Ejecución de Hipoteca

El término hipoteca ha sido definido como “un derecho real perteneciente—en razón de la inscripción y desde el momento de ésta—al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, no obstante conservar el deudor o tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, **el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre**, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción”. (Énfasis suplido.) *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 501 (1980), refiriéndose al tratadista Puig Peña en su obra *Compendio de Derecho Civil*, Vol. II, pág. 623 (ed. 1972). Véase también *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 300 (2017). De forma consecuente, en *Westernbank v. Registradora*, el Tribunal Supremo expresó que la hipoteca es un “derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. (citas omitidas)”. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 773, 784 (2008). Su calidad real radica en que “la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”. Art. 1775 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5043.

De este modo, un acreedor cuya acreencia ha sido garantizada mediante hipoteca podrá ejecutar la misma por la vía judicial cuando haya

vencido en todo o en parte un crédito o sus intereses. Art. 94 de la Ley Núm 210-2015, según enmendada, y conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, Ley Núm 210-2015). Una de las alternativas que tiene a su disposición para cobrar su crédito es la ejecución de hipoteca por la *vía ordinaria*. La ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es un proceso de naturaleza mixta que contiene elementos de la acción real y de la personal en cobro de dinero. Véase *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña*, 133 DPR 284, 292-293 (1993). Señaló el Tribunal Supremo que, en el proceso de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, “hay una fase previa contenciosa a la cual le sigue otra eminentemente ejecutiva (proceso de ejecución) [y que] [l]a primera va dirigida a la segunda”. *Íd.* pág. 293. Se inicia el proceso con la presentación de la demanda ante el tribunal y “el emplazamiento del titular registral del bien o del derecho hipotecado o sus causahabientes”. *Íd.*

En cuanto al trámite de la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, el tratadista Luis Rafael Rivera Rivera, en su obra *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 579, nos indica que antes de iniciar el proceso con la presentación de la demanda, es recomendable que el acreedor “realice un estudio de título del bien objeto de la ejecución para identificar que efectivamente la hipoteca consta inscrita, la identidad del titular registral, los gravámenes posteriores y los posibles embargos a favor de los Estados Unidos de América.” Por su parte, el Art. 96 de la Ley Núm. 210-2015, exige que se incluya como demandado al titular registral al momento de la presentación de la demanda. Nos explica Rivera Rivera que “[n]o es necesario incluir a los titulares extra-registrales. *Íd.*, págs. 579-580, (Énfasis nuestro). Tampoco se requiere “ir más allá del Registro”. *Íd.* Lo anterior se desprende de lo expresado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, donde declaró que “[e]l 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. *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490, 497 (1980) (Énfasis suplido). Véase también *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 725 (2005).

### **B. La Intervención de Terceros**

La intervención es la institución procesal mediante la cual un tercero puede constituirse en parte litigante. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., Lexisnexis, 2017, pág. 177. Así pues, “[e]s simplemente una disposición mediante la cual una persona que no es parte en el pleito comparece, voluntariamente o por necesidad, a presentar una reclamación o una defensa, en una acción pendiente, y convertirse de ese modo en parte para fines de la reclamación o defensa presentada.” *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, 185 DPR 307, 320 (2012) citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. J.T.S, T. II, 2011, pág. 779. Como mecanismo e instrumento procesal, no es fuente de derechos sustantivos ni establece causas de acción. *Íd.* Esta figura procesal pretende alcanzar un balance entre la economía procesal lograda al atenderse varios asuntos de manera conjunta y, además, promueve que los casos concluyan en un tiempo razonable. *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, supra, pág. 321.

Al considerar la aplicación del mecanismo de intervención, se requiere un análisis más pragmático que conceptual. Por ello, a la hora de evaluar una solicitud de intervención debemos analizar **primero si existe de hecho un interés que amerite protección y segundo, si ese interés quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso.** *Íd.*; *SLG Ortiz Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 80 (2011). (Énfasis nuestro.)



La intervención está regulada en la Regla 21 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.21, la que a su vez, se compone de siete subsecciones que atienden un aspecto particular del proceso. En la referida regla se establece la intervención como cuestión de derecho (la incondicional) y la intervención permisible (la condicional). La intervención como cuestión de derecho está estatuida en la Regla 21.1 que lee como sigue:

Mediante **oportuna** solicitud, cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito (a) cuando por ley o por estas reglas **se le confiere un derecho incondicional a intervenir;** (b) **cuando el solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado por la disposición final del pleito.** (Énfasis nuestro).

Nos explica el profesor Hernández Colón que la intervención por derecho incondicional es aquella que el tribunal está obligado a permitir. R. Hernández Colón, *op. cit.* Abunda en que es una “figura procesal estrechamente relacionada con la legitimación activa o pasiva” y que por ello, se requiere que quien la solicite **plantee un derecho que pueda quedar afectado con la disposición final del pleito.** *Íd.* en la pág. 178. Véase Regla 21.1 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.21.1 (b), (Énfasis suplido). Tal derecho o interés debe ser directo, sustancial y legalmente protegible. *Íd.*, pág. 179.

De otra parte, la intervención permisible o condicional se delimita en la Regla 21.2 de las antes citadas, esta dispone:

Mediante **oportuna** solicitud **podrá** permitirse a cualquier persona intervenir en un pleito; (a) cuando por ley **se le confiera un derecho condicional a intervenir;** o (b) cuando la reclamación o defensa de la persona solicitante y el pleito principal tengan en común una cuestión de hecho o de derecho. [...] **Al ejercer su discreción, el tribunal considerará si la intervención dilatará indebidamente o perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales.** (Énfasis nuestro)

En estos casos, la intervención será discrecional del tribunal y dependerá de cómo afecte a los demás litigantes. El tribunal está llamado a realizar un balance de intereses para determinar si se ha de permitir a un

tercero intervenir en un proceso. *Íd.* en la pág. 180. Como vemos, la diferencia entre la intervención incondicional y la permisible radica en el hecho de que si se solicita la incondicional oportunamente se tiene que conceder y es un error de derecho no concederla. En el caso de la permisible, aun cuando se solicite oportunamente, no tiene que ser concedida por el tribunal, porque está sujeta a su discreción. Por tanto, esta última podría concederse dependiendo de si causa o no dilación en los procedimientos o si el permitirle intervenir perjudicaría la adjudicación de los derechos de las partes originales. *Íd.*

A la luz de lo anterior, toda persona que interese intervenir notificará su solicitud a todas las partes exponiendo las razones en que se base con aquellas alegaciones que establezcan su reclamación o la defensa que motive su intervención. Regla 21.4 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 21.4. Cuando quien la solicita es un tercero que reclama algún interés respecto a una propiedad mueble o inmueble, o cualquier parte de ésta, sobre la cual el alguacil o alguacila proceda a cumplimentar una orden de ejecución, de embargo o cualquier otra orden contra tal propiedad, dicho tercero tendrá derecho a presentar una **demanda de intervención**. Regla 21.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 21.5. Mediante la radicación de una *demanda de intervención*, el interventor deberá reclamar el derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio, y demostrar que tal derecho o interés puede, de hecho, quedar afectado por la disposición final del pleito, incluso en la etapa de ejecución de sentencia.

La Regla 21.5 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que una parte extraña al caso, incluso luego de dictada la sentencia, solicite intervenir para someter a la consideración del tribunal una controversia relacionada con un interés o derecho que pretende poseer sobre la propiedad que en su día se proyecta ejecutar para hacer efectiva la sentencia. *IG Builders et al v. BBVAPR*, *supra*, pág. 330. Nos explica el Tribunal Supremo, que esta norma esta predicada para cuando se suscita un conflicto sobre la titularidad de

la propiedad donde para resolverla es necesario presentar una demanda contra todas las partes que tengan interés en el asunto sobre la titularidad. *Íd. (Énfasis nuestro)*. De otro modo, la intervención provista por la Regla 21.5 no guarda relación con la controversia principal suscitada entre un demandante y la parte demandada. Más bien la reclamación del interventor se circunscribe a salvaguardar aquellos derechos atinentes a la propiedad embargada o sujeta a un dictamen judicial. *Íd.*

La intervención de la Regla 21.5 es de carácter mandatoria y surge como cuestión de derecho en aquellas situaciones en las que un tercero invoca tener un **derecho o interés preferencial** sobre una propiedad que haya sido objeto de una orden de embargo u otro decreto judicial. *Íd.*, pág. 331 (Énfasis suplido). Una vez presentado *prima facie* un alegado derecho sobre la propiedad embargada, el TPI no tiene discreción para rechazar la intervención de un tercero que alega tal interés. *Íd.*, pág. 332.

Por otro lado, debemos señalar que es norma firmemente establecida en nuestra jurisdicción que, aunque las disposiciones relativas a la intervención se deben interpretar de manera liberal, ello no significa que su uso es uno ilimitado que siempre conlleve un fallo a favor de la intervención. *Rivera v. Morales*, 149 DPR 672, 689 (1999); reiterado en *I.G. Builders v. B.B.V.A.P.R.*, *supra*, pág. 321.

### **III. Aplicación del Derecho a los Hechos**

a.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V, R. 52.1, nos habilita a intervenir con resoluciones interlocutorias provenientes del TPI, en situaciones en las que, de no actuar y esperar por la apelación, podría surtir un fracaso irremediable de la justicia. En este caso, de no considerar la solicitud sobre intervención presentada por los peticionarios en este momento procesal, resultaría tardía nuestra intervención en ocasión

posterior, puesto que se privaría a los promoventes de continuar participando en el pleito.

b.

Los peticionarios acuden a nuestro foro apelativo señalando que erró el TPI al no permitirles intervenir en el caso de epígrafe. Según su solicitud, reclamaron un derecho a intervenir al amparo de la Regla 21.1(b) de Procedimiento Civil, *supra*, alegando que tenían intereses y derechos que podían quedar afectados con la disposición final del pleito puesto que “ostentaban la titularidad de la propiedad objeto de controversia”.<sup>17</sup>

Como visto, el reclamo de los peticionarios se basa en la intervención mandatoria o incondicional regulada por la Regla 21.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, que versa sobre los casos en que quien solicita la intervención reclama algún interés respecto a una propiedad que es objeto de una orden de ejecución, de embargo u otra orden contra la propiedad, cuya controversia principal se relaciona con la titularidad del inmueble. No obstante, aunque esta intervención es de carácter mandatoria, para que así proceda es necesario que el solicitante demuestre un derecho o interés *preferencial* sobre la propiedad que haya sido objeto del decreto judicial. *IG Builders Corp. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra*, pág. 331. Nos dice el máximo foro que es en estas instancias, cuando, presentado *prima facie* un alegado derecho sobre la propiedad embargada, el TPI carece de discreción para rechazar la intervención de un tercero que alega tal interés. *Íd.*, pág. 332.

Sin embargo, la documentación de la que disponemos para dilucidar si los peticionarios albergaban el referido *derecho preferencial* que les facultaba para reclamar la intervención solicitada, lo que demuestra es que, por el contrario, no caían al amparo de tal solicitud. Por una parte, lo anterior es así por cuanto no hay controversia que, según el Registro de la

---

<sup>17</sup> Véase *solitud de intervención y referido a mediación compulsoria*, pág. 11 del Apéndice del peticionario.

Propiedad, dicho derecho preferencial lo alberga, en cualquier caso, el BPPR, siendo la compraventa suscitada entre los demandados y los peticionarios un acuerdo privado, sin el consentimiento del acreedor hipotecario, acuerdo que no constaba inscrito, ni presentado en el Registro de la Propiedad. Pero, además, el alegado interés sobre el referido inmueble que reclamaban los peticionarios quedó dilucidado mediante el pliego civil que llevaron los demandados contra estos de manera independiente en el tribunal *a quo*, *Garced Luna y otros v. Malavé Haddock*, donde se dictó sentencia el 26 de noviembre de 2019, y del cual tomamos conocimiento judicial.<sup>18</sup> En dicha sentencia, cualquier controversia sobre la titularidad del inmueble y los derechos de los peticionarios sobre la misma quedaron adjudicados, quedando como único remedio para los peticionarios, la apelación. Permitirle la intervención en el caso ante nosotros, bajo tales circunstancias, correspondería a relitigar asuntos ya determinados por el foro judicial, **y que en nada afectaban los derechos del BPPR para ejecutar la propiedad y aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda.**

Debemos resaltar que los peticionarios esgrimieron derechos extraregistrales, que no podían interrumpir la facultad real y preferencial adcrita al acreedor hipotecario, en este caso, el BPPR. Es precisamente por virtud de la hipoteca como derecho inscrito, que el acreedor adquiere la facultad de perseguir lo hipotecado, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma. *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 500-501 (1980). Es decir, los peticionarios carecían de un interés directo, sustancial y legalmente protegible como sostiene la doctrina. Véase R. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 179.

---

<sup>18</sup> Véase *sentencia sumaria* del caso civil núm. G2CI201700162, pág. 71 del apéndice del recurrido.

**III. Parte Dispositiva**

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto solicitado y confirmamos la Resolución recurrida.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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