

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO Y AGUADILLA  
PANEL X

CONCEPCIÓN  
ROMERO LEBRÓN

Apelante

EX PARTE

KLAN201700932

*Apelación*

Procedente del Tribunal  
de Primera Instancia  
Sala Superior de Aguadilla

Caso Núm.:  
AJV2016-0098

Sobre:  
Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoní Mártir, y el Juez Adames Soto.

Gómez Córdova, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 9 de agosto de 2017.

**I. Dictamen del que se recurre**

Compareció ante nosotros Concepción Romero Lebrón (el apelante, o señor Romero), para pedirnos revocar una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (foro primario, o foro apelado), mediante la cual se desestimó, sin perjuicio, su solicitud de expediente de dominio.

**II. Base jurisdiccional**

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

**III. Trasfondo procesal y fáctico**

En junio de 2016, el señor Romero y la Sra. Lucila Ramos Figueroa (en conjunto, los peticionarios), presentaron una solicitud Ex Parte sobre expediente de dominio. Dijeron ser dueños, en pleno dominio, de una finca rústica ubicada en el Barrio Naranjo de Moca, la cual no aparece matriculada en el Registro de la Propiedad. Tras una mensura realizada en

septiembre de 2006, la propiedad en cuestión registró una cabida de 2,726.2087 metros cuadrados, equivalentes a 0.6936 cuerdas. Previo a tal mensura, y según consta en la escritura de cesión mediante la cual se adquirió la finca aludida, ésta se describió con una cabida de 1.25 cuerdas. Las colindancias, antes y después de la mensura de la finca, se mantienen iguales.

En la solicitud de expediente de dominio se aclaró que la finca en cuestión procedía de una finca de mayor cabida, que originalmente registró un área de 64,458.40 metros cuadrados, equivalentes a 16.4 cuerdas, sobre la cual no existe documento fehaciente sobre título. Actualmente, surge del mapa del CRIM que dicha finca tiene una cabida de 37,711.97 metros cuadrados, equivalentes a 9.59 cuerdas.

Respecto al historial de la finca, los peticionarios aseguraron haber adquirido la propiedad que querían inscribir de doña Esmeralda Figueroa Rivera, vecina de Miami, Florida, mediante Escritura sobre Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios otorgada el 21 de julio de 1990. Aseguraron que, a su vez, doña Esmeralda Figueroa Rivera había adquirido la propiedad objeto de la petición en virtud de la herencia de sus padres, don Francisco Figueroa y doña Sinforosa Rivera, de conformidad con una partición extrajudicial realizada por los herederos. Según indicaron, el acuerdo extrajudicial fue consignado en un affidavit fechado a 9 de septiembre de 1968, el cual, según certificado por el Archivero Notarial, en la actualidad no existía (por haber sido decomisado).

Indicaron los peticionarios que, tanto los anteriores dueños como ellos han poseído la finca a título de dueños, quieta, pública y pacíficamente, sin interrupción alguna, y careciendo de títulos escritos de dominio. Según señalaron, uniendo la posesión de unos y otros, se excedía el término de más de 30 años. Junto a su solicitud, los peticionarios incluyeron los siguientes documentos: 1) Certificación negativa de inscripción del Registro de la Propiedad; 2) Escritura de cesión de 21 de julio de 1990; 3) Certificación de Deuda Contributiva del CRIM; 4) Notificaciones a los

colindantes, agencias gubernamentales, y al inmediato anterior dueño<sup>1</sup>; 5) Certificación de la AEE; 6) Certificación del Archivero General de Protocolos Notariales, de 7 de junio de 2006<sup>2</sup>; 7) Declaración jurada de publicación en un diario local; y 8) Plano y Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos<sup>3</sup>.

De los documentos que se adjuntó como evidencia, compete hacer alusión a la Escritura de 21 julio de 1990. A dicha escritura comparecieron los peticionarios, como cesionarios. De la otra parte compareció don Enrique González Guzmán, vecino de Miami Florida -quien se encontraba de paso por Puerto Rico-, en representación de su esposa, doña Esmeralda Figueroa Rivera, en virtud de un poder.

En la referida escritura, se expuso que la parte cedente era dueña “a título de heredero”, de la totalidad de la finca que se cedía por la cantidad de \$7,500.00. Sobre el particular, destacamos dos incisos consignados en la escritura de cesión, de los cuales se desprende lo siguiente:

SEGUNDO: Que la compareciente de la Primera parte adquirió dicha participación, al fallecimiento de sus padres, Francisco Figueroa y Sinforosa Rivera.- - - - -  
En este caso, no se han hecho las correspondientes declaratorias de Herederos ni se han rendido las planillas de Contribuciones sobre Caudal Relicto, habiéndoles advertido, Yo, el Notario, que ambas cosas son requisitos indispensables hacerlas para inscribir sus derechos.- - - - -

TERCERO: Que la compareciente de la Primera parte, la Cedente, CEDE, Y TRANAFIERE[SIC], a los Comparecientes de la Segunda parte, los Cesionarios[SIC], todo derecho, interés o participación que en su carácter de heredero le corresponda en la herencia Relicta, al fallecimiento de sus padres, Francisco Figueroa y Sinforosa Rivera.- - - - -

El 31 de enero de 2017 el foro primario emitió una Orden. Proveyó a los peticionarios un término de 15 días para someter lo siguiente: 1) Resolución de Declaratoria de Herederos de Francisco Figueroa y Sinforosa Rivera,

<sup>1</sup> Consta en el expediente del caso, que se expidieron citaciones al Departamento de Recursos Naturales, al Municipio de Moca, al Secretario de Transportación y Obras Públicas, al Fiscal de Distrito, a las personas que están en posesión de los predios colindantes, y al dueño anterior (Esmeralda Figueroa Rivera, y Enrique González Guzmán, residentes en Miami, Florida).

<sup>2</sup> En esta se acreditó que el tomo donde se encontraba el affidavit aludido por los peticionarios, se decomisó y destruyó por fuego.

<sup>3</sup> Originalmente no se incluyeron varios de los documentos indicados como evidencia adjunta; pero, en respuesta a una Orden de 30 de junio de 2016, los peticionarios adjuntaron lo solicitado. Además, mediante Orden de 26 de junio de 2016, el foro primario hizo advertencias relativas a la notificación por edicto. A tal efecto, ordenó citar a las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, y a los que están ausentes y cuyo paradero se desconoce.

con sus respectivas cancelaciones de Gravamen Contributivo (relevo de Hacienda); y 2) Copia de la escritura sobre adjudicación de bienes hereditarios<sup>4</sup>.

Los peticionarios pidieron reconsideración de la referida Orden. Argumentaron, en esencia, que este caso aplicaba la figura de prescripción adquisitiva, por lo que lo solicitado era improcedente. Señalaron que, uniendo su posesión a la de los anteriores dueños, la cual data desde 1968, se configuraba una posesión quieta, pública, ininterrumpida y de buena fe por un período de 48 años. Independiente de lo anterior, aseguraron que aquí está de por medio una posesión obrando “justo título y buena fe”, por lo que al amparo del Art. 1859 del Código Civil (31 LPRA sec. 5280), bastaban 20 años para que se configurara la prescripción adquisitiva. Indicaron también que, por estar de por medio una escritura de compraventa, registro del CRIM y ser poseedor de buena fe, se cumplía con los Arts. 1857 y 1858 del Código Civil (31 LPRA secs. 5278 y 5279), que exigían una posesión de 10 años para la prescripción adquisitiva.

Según los peticionarios, en este caso no es necesario someter, ni la Declaratoria de Herederos, ni la Partición de Herencia. Ello, por estar de por medio una partición extrajudicial hecha en 1968, la cual era imposible proveer por no existir ya. Aseguraron que, una vez que se segrega la propiedad, se constituye en escritura y se inscribe en el CRIM, se completa la partición extrajudicial, lo que convierte al heredero en extraño a la Sucesión.

Los peticionarios aseguraron haber cumplido con los requisitos dispuestos por la Ley Hipotecaria para solicitar y obtener resolución sobre expediente de dominio. En virtud de ello, solicitaron al foro primario reconsiderar su posición y aprobar lo requerido.

El 31 de mayo de 2017, el foro primario notificó su denegatoria a reconsiderar la Orden en cuestión. Ese mismo día, notificó la Sentencia que

---

<sup>4</sup> Véase Orden de 31 de enero de 2017, pág. 57 del Apéndice del recurso.

aquí se apela, mediante la cual se denegó la solicitud de expediente de dominio y se desestimó la acción, sin perjuicio.

Como parte de su dictamen, el foro primario hizo alusión a los documentos requeridos, los cuales no fueron provistos por los peticionarios. Según indicó el foro primario, el requerimiento en cuestión lo hizo al percatarse que, en la Escritura de 21 de julio de 1990 se indicó “que lo que adquirieron los peticionarios fue una parte alícuota de lo que correspondía a Esmeralda Figueroa en la Sucesión de sus padres Francisco Figueroa y Sinfrosa Rivera”. Sobre el particular acotó lo siguiente:

Del hecho expositivo SEGUNDO de la referida escritura, se desprende la advertencia del notario Rivera Durán sobre la necesidad de realizar las Declaratorias de Herederos y las Planillas de Contribuciones Sobre Caudal Relicto y el requisito indispensable de éstas para inscribir sus derechos. Del hecho expositivo TERCERO, se desprende que lo que se cede y transfiere es el derecho y participación que en su carácter de heredero le corresponde a Esmeralda Figueroa en la herencia de sus padres.

En la Sentencia se aclaró que, mientras no se hubiera realizado la partición y adjudicación de la herencia, solamente podrá inscribirse a favor de cada heredero su derecho a una participación abstracta e indivisa en el caudal relicto. Según se indicó, la inscripción de participaciones específicas se practicará en virtud de resolución final y firme o escritura pública con la comparecencia y consentimiento de todos los herederos y legatarios, si los hubiera.

El foro primario concluyó que los peticionarios adquirieron la participación que tenía Esmeralda Figueroa en el caudal hereditario de sus padres. En virtud de ello, “[n]o pueden reclamar que han adquirido por usucapión el predio que pretenden inscribir, toda vez que nunca adquirieron un predio específico, y ante el hecho de no existir una adjudicación de los bienes del caudal hereditario ellos solamente poseen una participación alícuota de dichos bienes”.

Inconforme con lo anterior, el señor Romero compareció ante nosotros mediante el presente recurso apelativo. Imputó al foro primario la comisión del siguiente error:

... emitir Sentencia sin considerar que la prueba presentada cumplía con los requisitos de la prescripción adquisitiva en su modalidad extraordinaria, por lo que no habiendo reparo del Ministerio Público debió expedir la correspondiente Sentencia de adquisición por usucapión. Incidió además el Honorable Tribunal de Primera Instancia al adjudicar e interpretar en su Sentencia que el apelante tiene que producir una Declaratoria de Herederos, un Relevo del Departamento de Hacienda, y una Escritura de Adjudicación Hereditaria de unas partes ajenas al asunto de marras.

#### **IV. Derecho aplicable**

##### **A. El expediente de dominio**

En aquellos escenarios en los que una propiedad nunca ha sido inscrita, la inscripción de éste puede gestionarse por medio del expediente de dominio. Se trata de un procedimiento de naturaleza *ex parte*<sup>5</sup>, que no declara derechos, sino que justifica el dominio. Luis R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño pág. 338 (3ª ed., 2012 Jurídica Editores). En este tipo de casos, el juzgador sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio del promovente sobre los bienes que pretende inscribir. *Díaz v. Waymouth*, 13 DPR 327, 332 (1907); *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917). Además, las resoluciones emitidas no constituyen cosa juzgada. *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953).

La Ley Núm. 210 - 2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, regula lo relativo al procedimiento de expediente de dominio. Sobre el particular, el Art. 185 de la Ley 210 – 2015, *supra*, dispone que, todo propietario que carezca de un título inscribible de dominio, podrá inscribirlo de cumplir con ciertos requisitos; entre ellos: 1) Presentar un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes; 2) Notificar personalmente o por correo certificado, o por edicto, a las personas que ordena la Ley; 3) Cumplir con la forma, plazo y contenido del edicto; 4) Unir al expediente una certificación negativa acreditativa de que

---

<sup>5</sup> Ello, sujeto a que alguien dentro del pleito no lo convierta en contencioso. Según dispone el Art. 191, de la Ley 210-2015, “[e]n caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante y alegue que tiene un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario”.

la finca objeto del procedimiento, no aparece inscrita a nombre de persona distinta al promovente<sup>6</sup>.

En torno a este proceso de expediente de dominio, el Secretario de Transportación y Obras Públicas, o en su defecto, los organismos públicos afectados, podrán intervenir a fin de “mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del Estado”. Íd. La intervención del alcalde del municipio en que radiquen los bienes, será similar, limitándose a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del municipio. Por su parte, el Ministerio Fiscal velará por el debido cumplimiento de la ley. Íd.

En lo que respecta al escrito jurado que se presenta ante el Tribunal, éste, a su vez, debe cumplir con ciertos requisitos de contenido. Así, el escrito aludido deberá contener lo siguiente:

- a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.
- b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.
- c. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
- d. Expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
- f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.
- g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
- h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.

---

<sup>6</sup> La fecha de la referida certificación negativa no deberá ser anterior a diez (10) días previos a la presentación de la solicitud de Expediente de Dominio.

- i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.
- j. El valor actual de la finca.
- k. Las pruebas legales que se dispone presentar.
- l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

Al amparo del Art. 187 de la Ley 210-2015, *supra*, y a petición del promovente, el Tribunal celebrará una vista para atender las alegaciones en torno a la solicitud de expediente de dominio, así como la prueba en apoyo de éstas, la cual podrá presentar la parte promovente de no haber oposición. Así, “[e]l tribunal, **en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluando las pruebas presentadas**, declarará sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento”. (Énfasis suplido). Íd.

De otro lado, el Art. 191 de la Ley 210 – 2015, dispone que “[e]l **expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión**”. (Énfasis suplido). Por su parte, el Art. 192 de la referida Ley dispone que “[l]a declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de dominio por quien se considere perjudicado...”.

### **B. La sucesión, y la cesión de bienes hereditarios**

Uno de los modos de adquirir la propiedad es a través de la sucesión, que se ha definido como “la transmisión de derechos y obligaciones del difunto a sus herederos”. Art. 599 del Código Civil, 31 LPR sec. 2081. Según se ha aclarado, un heredero es aquél que sucede a título universal. Art. 609 del Código Civil, 31 LPR sec. 2091. Si hay más



de un heredero llamado a la universalidad de la herencia, entonces surge una comunidad hereditaria entre ellos. *Vega Montoya v. Registrador*, 2010 TSPR 76.

Una comunidad hereditaria se caracteriza por ser universal, pues los herederos son titulares de una **cuota abstracta** de los bienes que componen la masa hereditaria. Íd. En otras palabras, el objeto de la comunidad hereditaria es la herencia como un todo y no cada bien, derecho u obligación en particular. Los herederos obtienen un derecho sobre la herencia, no sobre los bienes particulares. *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 650 (1990). Además de universal, la comunidad hereditaria es también forzosa, "en cuanto surge con independencia absoluta de la voluntad de los titulares". Íd., pág. 651. En virtud de esta característica, la comunidad hereditaria se extingue sólo tras ocurrir la partición de la herencia. Mientras no se efectúe la partición, ningún coheredero puede reclamar específicamente un bien, los herederos sólo tienen "un derecho en el complejo hereditario". Íd., pág. 652.

Hasta que no se realice la partición, ningún heredero podrá reclamar derecho sobre un bien en particular. *Vega Montoya v. Registrador, supra; Sucn. Sepúlveda Barreto v. Registrador*, 125 DPR 401, 405 (1990). Es decir, que si bien un heredero puede enajenar los derechos y acciones sobre su participación abstracta en el caudal, "no puede enajenar o gravar un bien determinado que forme parte de la herencia". *Osorio v. Registrador*, 113 DPR 36, 37 – 38 (1982). Ello, en función del estado de indivisión que persiste aun en casos en que sea fácilmente determinable la cuota individual. En virtud de tal estado, "el dominio de cada heredero estará difuso o diluido por todo el patrimonio que el causante transmitió en espera de que el efecto distributivo de la partición se concrete y precise lo que a cada cual corresponde". Íd. Así, sólo se podrá gravar o enajenar parte o la totalidad de un bien específico de la herencia si todos los coherederos en la comunidad hereditaria se ponen de acuerdo y llevan a cabo el negocio

jurídico, ya que “la suma de los derechos de los condueños equivale al de un propietario singular”. *Kogan v. Registrador, supra*, pág. 652.

En cuanto al proceso de partición de la herencia, éste puede ser judicial o extrajudicial. El segundo, conocido también como partición convencional, se rige por la premisa de que, “[c]uando el testador no hubiese hecho la partición, ni encomendado a otro esta facultad, *si los herederos fueren mayores y tuvieren la libre administración de sus bienes, podrán distribuir la herencia de la manera que tengan por conveniente*”. Art. 1011 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2877. Para que este tipo de partición surta efecto “se requiere el consentimiento de todos los herederos en la partición que se realice”. *Colón Gutierrez v. Registrador*, 114 DPR 850, 857 (1983).

Por ser la partición extrajudicial un pacto entre los coherederos, ésta se rige por las reglas generales de contratación. *Sucn. Sepúlveda Barreto v. Registrador, supra*, pág. 407; *Lugo Estrada v. Tribunal Superior*, 101 DPR 231, 233 (1973). En virtud de ello, “[n]o hay razón alguna para negarle a los herederos plena soberanía en la distribución de los bienes relictos siempre que los acuerdos no contravengan la ley, la moral o el orden público. *Sucn. Sepúlveda Barreto v. Registrador, supra*. No obstante, la ausencia del consentimiento de tan solo uno de los herederos, independientemente de cuán exigua sea su participación en el caudal, anulará la partición realizada.

El realizar actos de posesión y dominio sobre determinado bien inmueble no constituye una partición. En consecuencia, ello no tiene el efecto de extinguir la comunidad hereditaria. *José Lorenzo Hernández y otros v. Kelvin Morales Nieves y otros*, Sentencia de 20 de enero de 2017, 2017 TSPR 08, 197 DPR \_\_\_\_ (2017). Ahora bien, si uno de los herederos posee un bien de la comunidad por 30 años o más, a nombre propio y en exclusión total de los demás coherederos, éste puede adquirir el dominio de dicho bien mediante la prescripción adquisitiva. *Alonso v. Muñoz*, 76

DPR 549, 555-556 (1954)<sup>7</sup>. No obstante, será necesario que el coheredero que ostente la posesión cumpla con todos los requisitos en ley para la usucapión. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 181 (2005).

Por otro lado, la cesión de un derecho hereditario debe, por ley, constar en escritura pública.<sup>8</sup> Así lo dispone el Artículo 1232 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3453, que incluye la cesión como uno de los contratos que deben constar en documento o escritura pública. Este es un requisito de forma, y no constitutivo. Manuel Albaladejo, et al., *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. XVII, Vol. I B, pág. 752.

### C. La usucapión

Mediante la prescripción “se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y los demás derechos reales”. Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA. sec. 5241). Véase también *Administración de Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales y otros*, 187 DPR 15, 26 (2012). Así, la prescripción adquisitiva permite que una persona obtenga la titularidad sobre un bien, a la vez que otra la pierda. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, T. III, Vol. I, 1989, pág. 314; *Silva Wiscovich v. Weber Dental Mfg. Co*, 119 D.P.R. 550, 554 (1987).

Para que se configure la usucapión o prescripción adquisitiva del dominio, **se exige como requisito que haya habido una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño** durante el tiempo fijado por ley. Art. 1841 del Código Civil (31 LPRA sec. 5262). Sobre el particular, nuestro ordenamiento jurídico hace una distinción entre la usucapión ordinaria y la extraordinaria. *Administración de Terrenos v. S.L.G. Rivera-Morales y otros, supra*, pág. 27. La primera requiere la concurrencia de buena fe y justo título, junto a la posesión por un término

---

<sup>7</sup> No obstante, esa posesión en concepto de dueño debe probarse suficientemente; y, en caso de duda, ha de presumirse que no posee en nombre propio exclusivamente, sino por sí y en nombre de los demás, como codueño.

<sup>8</sup> Los derechos, como heredero, no se pueden ceder a otra persona. Además, la subsistencia del nombramiento de herederos no se puede dejar al arbitrio de cualquier heredero testamentario por ser esto un acto personalísimo del testador. *Seda v. Corte*, 64 DPR 428, (1945); 31 LPRA sec. 2124.

de 10 años<sup>9</sup>. Art. 1857 del Código Civil (31 LPRA sec. 5278); *Sucn. Tirado v. Supreme Broad. Co., Inc.*, 98 DPR 899, 905 (1970). Por otro lado, **para la usucapión extraordinaria no se requiere la existencia de buena fe ni de justo título, y el término para su configuración se exige la posesión por un término de 30 años.** Art. 1859 del Código Civil (31 LPRA sec. 5280).

En el contexto de la prescripción ordinaria, la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y que podía transmitir su dominio. 31 sec. 5271; *Ramos v. Ríos*, 79 DPR 738, 740-741 (1956). El título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. 31 LPRA sec. 5273.

Contrario a la prescripción ordinaria, la extraordinaria no exige buena fe ni justo título. Art. 1859 del Código Civil, *supra*, § 5280, Ésta simplemente exige un período de posesión más prolongado que la primera. Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 315.

Tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria requieren una posesión ininterrumpida, pública y pacífica en concepto de dueño. Art. 1841 del Código Civil, *supra*; *Sánchez González v. Registrador*, *supra*, pág. 375. El término “en concepto de dueño” se refiere a la posesión civil, que lleva consigo la intención del poseedor de hacer suya la cosa. Nunca se considera como posesión en concepto de dueño la concedida mediante el permiso del dueño ni por su mera tolerancia. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, *supra*, pág. 183. Es decir, que “los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño del bien inmueble, no se pueden aprovechar para cumplir con la posesión necesaria para usucapir”. Íd. En ese tipo de escenarios estamos más bien ante un precarista. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 840.

Por otro lado, según dispone el Art. 365 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1426, existe una presunción de que la posesión se sigue disfrutando

---

<sup>9</sup> Veinte años si son poseedores ausentes.

en el mismo concepto en que se adquirió, salvo prueba en contrario. Así, el precarista que transmite la posesión lo hace en los mismos términos, a menos que haya inversión de título, la cual no se presume. *Vélez Cordero v. Medina, supra*, pág. 120. El estado de precariedad no se transforma por la simple voluntad de quien lo detenta. Íd.

#### V. Aplicación del Derecho a los hechos

El señor Romero nos pide revocar al foro primario por entender que, en este caso, procedía decretar el dominio de la propiedad, según solicitado. No obstante, no encontramos error de derecho, arbitrariedad, parcialidad ni falta de razonabilidad que son las instancias en que procede intervenir con un dictamen emitido por un foro primario, cuya corrección se presume. Por el contrario, el juzgador decidió a base del derecho aplicable, según reseñado en el apartado anterior. En virtud de ello, confirmamos la Sentencia apelada. Veamos.

Son correctos los planteamientos del apelante en cuanto a que, una partición extrajudicial es igual de válida que una judicial; y, de hecho, es una solución deseable en aquellos casos en que el causante no hubiera hecho una adjudicación de los bienes de la herencia. No obstante, para que tal acuerdo sea válido, es necesario el consentimiento de **todos los herederos**. Véase *Colón Gutierrez v. Registrador, supra*. Para que pueda configurarse un consentimiento de todos los herederos se requiere que, en efecto, se conozca quiénes son éstos. Si el causante murió intestado, la única forma de hacer tal determinación es por medio de una declaratoria de herederos. En esos escenarios, no puede hablarse de una partición - sea ésta judicial o extrajudicial-, si no existe previamente una declaratoria de herederos que disponga quienes son los herederos.

Tal como determinó el foro primario, en este caso, de la propia escritura de cesión surge que el bien inmueble en torno al cual se reclamó el dominio, fue adquirido por la parte cedente tras el fallecimiento de sus padres. No obstante, según el propio notario consignó en la escritura en cuestión: 1) para ese momento no se había hecho la declaratoria de

herederos correspondiente, ni se ha habían rendido las planillas de Contribuciones sobre Caudal Relicto; 2) se advirtió a las partes que ambas cosas eran requisitos indispensables para poder inscribir sus derechos.

Bajo el escenario particular de este caso, resulta insustancial que los presuntos herederos hubiesen acordado cómo dividir la herencia, y que la evidencia de ello no exista en la actualidad. Lo cierto es que, independientemente de lo que las partes acordaron, tal acuerdo no es válido como partición extrajudicial si no estuvo precedido de una declaratoria de herederos que ratifique quiénes, en efecto, eran herederos. En virtud de ello, el foro primario no erró en requerir se le proveyera evidencia de la Resolución de Declaratoria de Herederos de Francisco Figueroa y Sinforosa Rivera, con sus respectivas cancelaciones de Gravamen Contributivo. La certificación del Archivero General de Protocolos Notariales, de 7 de junio de 2006, hubiera eximido a los peticionarios de presentar copia de la escritura sobre adjudicación de bienes hereditarios, sólo si obrasen en el expediente los documentos aludidos; en particular, una declaratoria de herederos previa a la presunta partición extrajudicial. Por no existir tal resolución; o al menos, no constar en el expediente, el error imputado no se cometió.

No existe controversia en cuanto a que los cesionarios adquirieron los derechos hereditarios de doña Esmeralda Figueroa Rivera. Ello surge expresamente en el inciso TERCERO de la escritura de cesión aludida. Ahora bien, por no existir una partición hereditaria válida, lo único que ello implica es que los cesionarios pasaron a formar parte de la comunidad hereditaria y, en virtud de ello, son titulares de una **cuota abstracta** de todos los bienes que componen la masa patrimonial, y no sobre un bien particular. Véanse *Vega Montoya v. Registrador, supra*; *Kogan v. Registrador, supra*. En consecuencia, no pueden reclamar un derecho propietario sobre el bien inmueble específico que desean inscribir a su nombre. Véase *Sucn. Sepúlveda Barreto v. Registrador, supra*.

Sostiene el apelante que en este caso no era necesario entrar a dirimir cuestiones relativas a la comunidad hereditaria por entender que adquirió en virtud de la prescripción adquisitiva. No le asiste la razón. De partida, el Art. 191 de la Ley Núm. 210 – 2015, *supra*, dispone que “[e]l expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión”. Más allá de eso, aun entrando en los méritos de la presunta usucapión, resulta claro que ella no se ha configurado en este caso.

Aún asumiendo, para fines argumentativos, que hubo una posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por parte del señor Romero y su esposa, ante la inexistencia de justo título, no procede aplicar la figura de la usucapión ordinaria. En cuanto a la extraordinaria, no se ha cumplido el término de 30 años que pudiera dar lugar a la misma. Véanse Arts. 1857 y 1859 del Código Civil, *supra*.

Alega el apelante que, pese a que su posesión es de 27 años, al unir ésta al tiempo de posesión de doña Esmeralda Figueroa Rivera, se excede el término legal requerido para usucapir por la vía extraordinaria. No obstante, según surge de su propio escrito apelativo, la cedente vive en Miami Florida. Consta en la propia escritura de cesión que, al momento de realizar el negocio jurídico la señora Figueroa no se encontraba en Puerto Rico y su esposo, quien compareció en representación suya, era vecino de ese estado de los Estados Unidos también. Ante esto no se estableció diáfananamente si, en efecto, hubo una posesión ininterrumpida que pudiera tomarse en consideración para el cómputo de la prescripción adquisitiva. Además, por tratarse de un bien que es parte de una comunidad hereditaria, tampoco se conoce si la posesión previa fue en calidad de dueño, o como precarista. Independiente de ello, y tal como mencionamos con anterioridad, la ley expresamente dispone que “[e]l expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión”.

**VI. Disposición del caso**

Por los fundamentos antes expuestos CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

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

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