

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO
PANEL XI

WILDA IVETTE SÁNCHEZ
BARRETO
HÉCTOR JAVIER SÁNCHEZ
MORALES

Ex Parte

KLCE201701177

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Mayagüez

Civil número:
ISCI201600528

Sobre:
Expediente de
Dominio

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Ortiz Flores.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de diciembre de 2017.

Comparecen ante nos Wilda Ivette Sanchez Barreto y Hector Javier Sánchez Morales (la parte peticionaria) mediante recurso de certiorari y nos solicitan la revisión de la Resolución emitida el 17 de mayo de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI), la cual fue notificada el 1 de junio de 2017. Mediante la misma, se denegó su petición sobre expediente de dominio.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 16 de mayo de 2016, la parte peticionaria presentó ante el TPI una Petición sobre Expediente de Dominio. En

dicha petición alegaron ser dueños en pleno dominio y en común pro indiviso de la siguiente propiedad:

Estructura de dos (2) plantas en solar de aproximadamente novecientos sesenta y cinco metros cuadrados (865 m/c), formando cada planta una (1) casa con entrada y salida independiente; localizada en el barrio Sabanetas, Sector Cuba, Buzón 1342, Mayagüez, Puerto Rico; con valor aproximado de setenta y cinco mil dólares (\$75,000) cada planta o casa, para un valor total aproximado de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000).

La parte peticionaria alegó que había adquirido la propiedad por herencia bajo Testamento Abierto de Gilberto Sánchez Velez (el señor Sánchez) mediante la Escritura Número nueve (9) otorgada en Rincón, Puerto Rico el 5 de julio de 2014 ante la notario Yamaly Rodriguez Ventura. Añadieron que estos y sus antecesores habían poseído el inmueble objeto del procedimiento en una forma pública, pacífica e ininterrumpida con justo título de buena fe y concepto de dueños por un periodo más de treinta (30) años.

Celebrada la vista en su fondo, el foro original emitió la Resolución Recurrída disponiendo, en su parte pertinente lo siguiente:

El Artículo 182 de la Ley Hipotecaria vigente regula:

Concordancia entre el registro y la realidad jurídica y forma de llevarla a cabo, reanudación de tracto.

La concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistrada podrá lograrse mediante la inmatriculación de las fincas que no están inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la rectificación de cabida de la finca y por cancelación de cargas y gravámenes -

Diciembre 8, 2015, Núm. 21 Art. 18, ef. 90 días después de Diciembre 8, 2015.

Este artículo nos dice cuáles son las distintas formas en que se puede ordenar la inscripción de una finca no inscrita.

En el caso de epígrafe la prueba documental y en específico el testamento abierto, así como el Relevó de Hacienda en cuanto a la herencia del testador se menciona la estructura que ubica en el terreno, no habla si adquirió o no el terreno.

Por todo lo anterior, este Tribunal declara **NO HA LUGAR** la presente petición teniendo dicha parte que llevar una acción ordinaria ante los posibles dueños de dicho terreno en una acción ordinaria sobre prescripción adquisitiva (por pasar del tiempo).

Insatisfechos, la parte peticionaria presentó su escrito de certiorari aduciendo la comisión de los siguientes errores por el TPI:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar su resolución sin haber escuchado la prueba testifical en su totalidad

Erró el Tribunal de Primera Instancia al señalar que no se menciona en ninguna parte la adquisición del solar donde se encuentra ubicada las residencias de los Peticionarios y por no mencionarse en el Testamento debía presentarse un pleito ordinario de usucapión.

II.

A.

El procedimiento de expediente de dominio es uno *ex parte*, que le permite a todo adquiriente o propietario que careciere de título inscribible de dominio, inscribir dicho dominio si cumple con una serie de requisitos. Dicho procedimiento está regulado por los Artículos 185 a 192 de

la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (la Ley de Registro de la Propiedad), Ley 210-2015, 30 LPRA 1821 *et seq* y sus requisitos son de cumplimiento estricto por el alto interés público que enmarcan. L. Rivera Rivera. Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., San Juan, Jurídica Eds., 2002, pág. 342; Ex parte Rosario, 75 DPR 698, 707 (1953). Con el expediente de dominio el adquirente logra la inscripción de sus derechos en el Registro de la Propiedad, reanudando así el tracto sucesivo entre el Registro y la realidad.

El expediente de dominio no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. En este procedimiento, “después de oír el juez por escrito sobre las reclamaciones y pruebas que se hubiesen presentado al ministerio fiscal y a los demás que hayan ocurrido al juicio declarará justificado o no el dominio de los bienes de que se trate”. Toro v. Registrador, 25 DPR 472, 476 (1917). De no existir controversias entre partes conocidas y determinadas, el procedimiento de expediente de dominio será de naturaleza *ex parte*. Por ello, su resolución no adquiere carácter de cosa juzgada y nada impide que se realice posteriormente un juicio declarativo a instancia de las partes interesadas. Rodríguez v. Registrador, 75 DPR 712 (1953).

El Artículo 185(1) de la Ley de Registro de la Propiedad dispone que la petición de expediente de dominio deberá estar juramentada y deberá incluir: (a) el nombre y demás

circunstancias personales del solicitante; (b) la descripción exacta de la propiedad con sus respectivas colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados, si los hubiere; (c) número de catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales; (d) que la finca o las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación o segregación no constan inscritas en el Registro de la Propiedad; (e) una relación de las cargas que pesan sobre la finca o en caso contrario, 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 se adquirió del inmediato anterior dueño; (h) el tiempo por el cual haya poseído la propiedad él y los anteriores dueños de manera pública, pacífica, continua y a título de dueño; (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 dispone el Código Civil para que opere los efectos de la prescripción adquisitiva; (j) el valor actual de la finca; (k) las pruebas legales que se dispone presentar; y (l) las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

En cuanto a la declaración del tribunal, el Artículo 187 de la Ley de Registro de la Propiedad dispone lo siguiente:

Transcurrido el término de veinte (20) días después de la publicación del edicto, a petición del promovente, el tribunal celebrara una vista para atender las reclamaciones y pruebas que se presenten.

De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento

de todos los requisitos contenidos en el Artículo anterior. El testigo o los testigos presentados testificarán bajo su responsabilidad sobre los hechos que les consten de propio conocimiento.

El tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluando las pruebas presentadas, declarara sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento.

Conforme a lo anterior, luego de transcurrido el término de veinte (20) días, a petición del promovente del expediente de dominio, se podrá celebrar una vista para oír sobre las reclamaciones y pruebas que se presenten. En caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante alegando tener un mejor derecho que el promovente, a pesar de ser un procedimiento *ex parte*, se entenderá convertido en un juicio contencioso ordinario.

De otra parte, el Artículo 190 de la Ley de Registro de la Propiedad establece lo siguiente:

Si el inmediato anterior dueño ha fallecido, el promovente expresará en el escrito inicial los nombres de los herederos. De no conocer sus nombres, expresara que son personas ignoradas o desconocidas.

No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes. De estos comparecer, deberán informa el tribunal si los conocen, los nombres y domicilios de cualesquiera otros herederos para que el tribunal pueda tomar las medidas que estime convenientes.

B.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional que le permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. IG Builders et al. v.

BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009). Ha destacado nuestro más Alto Foro que “[I]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. (Énfasis suplido). IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 338. Por su parte, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, dispone, en lo pertinente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de atender o no en los méritos de los asuntos que se nos plantean mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, establece los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición del auto:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Sólo podremos intervenir con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. (Énfasis nuestro). Rivera Durán v. Bco Popular, 152 DPR 140, 155 (2000). Aun cuando determinar si un tribunal ha abusado de su discreción no es tarea fácil ello ciertamente está relacionado de forma estrecha con el concepto de razonabilidad. *Íd.* En este ámbito se ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera”. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*.

Ello impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento

del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008). Aunque la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil confiere competencia a este foro apelativo para intervenir y acoger un *certiorari* sobre asuntos interlocutorios o dispositivos, ello está sujeto al ejercicio de nuestra discreción a los efectos de expedirlo o denegarlo.

III.

Considerado el derecho antes expuesto y los criterios establecidos en la Regla 40 de este Tribunal para la expedición del auto de *certiorari*, denegamos la expedición del recurso. La determinación del TPI no constituye un abuso de discreción o error en la aplicación de la norma procesal vigente que justifique nuestra intervención. A tales efectos, no habremos de intervenir con el manejo del caso por parte del foro sentenciador y sostendremos su determinación. En vista de ello, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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