

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL I

JUAN MARTÍNEZ
GONZÁLEZ ALS
APELANTES

v.

PAULA ZAYAS MALAVÉ
APELADO

KLAN201700295

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Caso Núm.:
EAC2015-0294

Sobre: Reanudación
de Tracto Registral

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Candelaria Rosa

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de julio de 2018.

Comparece Juan Martínez González, Awilda Martínez González y Margarete Martínez González [en adelante y en conjunto apelantes o los Martínez González] quienes solicitan revisemos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas [TPI] el 12 de septiembre de 2016. Mediante la sentencia declaró con lugar la demanda de expediente de dominio por la vía ordinaria y ordenó que se inscribiera el inmueble a nombre del Sr. Ramón Martínez Santiago.

Por las razones que exponemos, MODIFICAMOS el dictamen apelado.

ANTECEDENTES

Los señores Juan, Awilda y Margarete Martínez González presentaron una acción civil sobre Expediente de Dominio por la vía ordinaria por imposibilidad de reanudación de tracto, conforme el Artículo 246 de la Ley Hipotecaria, 30 LPR sec. 2771 contra la Sra. Paula Zayas Malavé.

Alegaron los demandantes ser dueños a título privativo del inmueble que ubica en el Barrio Hato de San Lorenzo, Puerto Rico. Dicho inmueble no consta inscrito en el Registro de la Propiedad.

Adquirieron dicha propiedad mediante la escritura de compraventa número 86 de 20 de mayo de 1963 ante el notario Ernesto J. Hernández Barreras, cuando eran menores de edad, representados por su tío Ramón Martínez Santiago. Arguyeron que sus antecesores y ellos han poseído la propiedad de forma pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe con justo título, a título de dueños por un término en exceso de treinta (30) años.

La parte demandada fue emplazada por edictos. Al no comparecer se le anotó la rebeldía conforme dispone la Regla 45 de Procedimiento Civil de Puerto Rico. El Tribunal celebró vista en la que testificó la codemandante Awilda Martínez González y la señora Carmen Claudio como testigo colindante. Tras ello, el TPI dictó la sentencia con las siguientes determinaciones de hechos:

3. De la copia de la escritura 86 otorgada ante Ernesto Fernández Barreras, Abogado Notario, el 20 de mayo de 1963, Gerónimo Hernández Claudio, su esposa doña Providencia Delgado, mayor de edad, vendieron a los menores Margaret Martínez, Awilda Martínez y Juan Martínez Junior, representados en este acto por el Sr. Ramón Martínez Santiago la propiedad inmueble:

RÚSTICA: Parcela compuesta de una cuerda con cincuenta céntimos de otra, iguales a cincuenta y cinco áreas, dos centiáreas y cincuenta y cuatro miliáreas, sita en el Barrio Hato de San Lorenzo, Puerto Rico, estando en lindes por el NORTE, con Vicente Delgado, por el SUR y OESTE, con la finca principal y por el ESTE, también con la finca principal propiedad de doña Fidela Vázquez Navarro. (exhibit 1, demandante).

5. De la copia de la escritura 86 no surge en que capacidad el Sr. Ramón Martínez Santiago representa a los menores, ni las circunstancias de estos. Igualmente no surge si el Sr. Ramón Martínez Santiago fue debidamente autorizado por el Tribunal para representar a los menores con una compraventa. La copia de la escritura no está iniciada al margen por las partes.

6. El 9 de diciembre de 1965, el Hon. Villares Rodríguez emitió en el caso civil 65-257 Resolución de

Autorización Judicial exponiendo que el peticionario Ramón Martínez Santiago presentó que "ha tenido bajo el cuidado y custodia a los niños Awilda, Juan y Margarita Martínez de 8, 7 y 11 años de edad respectivamente quienes son hijos de Juan Martínez y María Luisa González, que los padres de los niños están separados y no pueden tener los niños bajo su custodia; que el peticionario compró una parcela de terreno de una cabida de 1.40 cuerdas en el Barrio Hato de San Lorenzo, Puerto Rico, por escritura número 86, otorgada en San Lorenzo, Puerto Rico a la fecha de 20 de mayo de 1963, ante el notario don Ernesto J. Hernández Barrera, y en un acto gratuito solicitó del Notario autorizante que pusiera dicha parcela a nombre de los menores arriba indicados, que la casa en que el peticionario y los menores viven están en pésimas condiciones y es necesario hacerle reparaciones,...que la edificación a realizarse se pondrá a nombre de los menores. (exhibit 2)

7. El 21 de julio de 2015 el Registro de la Propiedad expidió certificación negativa 883-2015 en la que certifica que no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad la finca en controversia.

8. Los menores a los que hace alusión en la escritura 86 y la Resolución del caso civil 65-257 nunca estuvieron bajo la custodia de su tío Juan Ramón Martínez. Los menores vivieron en Philadelphia bajo la custodia de la Sra. María Luisa González.

9. El Sr. Juan Martínez tuvo seis (6) hijos; Awilda, Juan, Margarita Martínez González y Maribel, Samara y un varón Martínez. De los seis (6) hijos le visitaba con frecuencia Maribel Martínez.

10. En el terreno en controversia vivieron Don Ramón, Doña Petra, Don Baro, Millo, don Cando, Don Juan Martínez. Actualmente nadie vive en el terreno en controversia.

11. El Sr. Juan Martínez falleció para octubre de 2015 y su hijo Juan Martínez González residió seis meses aproximadamente con su padre antes de que este falleciera.

12. El Sr. Ramón Martínez, representó a los menores sin poseer la custodia y patria potestad sobre estos.

13. De la Resolución emitida en el caso 65-257 sobre Autorización Judicial se expresa que el Sr. Ramón Martínez solicitó del Notario que en un acto gratuito pusiera la parcela a nombre de los menores mencionados en la escritura 86 y en la Resolución. Como acto gratuito entendemos una donación, no obstante es requisito que los menores estuvieran debidamente representados por el padre, madre con patria potestad para recibir la donación, la que tiene que ser elevada a escritura pública. La donación a los

menores no fue aceptada por el padre o madre con patria potestad.

Concluyó el TPI que la propiedad fue adquirida por el Sr. Ramón Martínez quien no tenía la custodia ni la patria potestad de los menores. Indicó que igualmente surge de la Resolución que Ramón Martínez, a título gratuito, compró la propiedad en controversia para donarlo a los menores que en la escritura 86 se hace alusión. No obstante, Ramón Martínez nunca tuvo la custodia ni la patria potestad de los menores. Tampoco se elevó a escritura pública la donación. Consecuentemente el TPI declaró con lugar la demanda y ordenó al Registrador de la Propiedad calificar la escritura 86 a nombre de Ramón Martínez.

En desacuerdo, los hermanos Martínez González acuden ante nuestro foro arguyendo que incidió el TPI al,

DECLARAR CON LUGAR LA DEMANDA Y NO CONCEDER EL REMEDIO SOLICITADO POR LOS DEMANDANTES PUES DEMOSTRARON QUE TUVIERON LA POSESIÓN LEGAL DEL INMUEBLE POR UN TÉRMINO EN EXCESO DE 30 AÑOS EN CONCEPTO DE DUEÑO EN UNIÓN AL CON JUSTO TÍTULO Y BUENA FE; SIN QUE NADIE LES PERTURBARA ESA POSESIÓN LEGAL.

DECLARAR CON LUGAR LA DEMANDA Y EMITIR UN FALLO A FAVOR DE UNA PARTE QUE NO ERA PARTE DEL LITIGIO NI PARTE INDISPENSABLE.

AL NO CONCEDER EL REMEDIO SOLICITADO POR LA PARTE DEMANDANTE, CUANDO SU TÍTULO DE PROPIEDAD, AUNQUE IMPERFECTO CONTIENE UN ACTO QUE NO ERA NULO Y SÍ ANULABLE Y POR LO TANTO, RATIFICABLE POR LOS DEMANDANTES.

Escuchada la grabación y evaluado el expediente el 17 de noviembre de 2017 dictamos sentencia modificando el dictamen del TPI. Aun inconforme el 21 de diciembre de 2017 la parte apelante solicitó reconsideración. Atendida la misma, en Resolución de 19 de abril de 2018 dejamos sin efecto la sentencia dictada advirtiéndole que oportunamente emitiríamos la correspondiente sentencia en reconsideración, lo cual hacemos hoy.

Para una cabal comprensión de la controversia, ordenamos a la Secretaría General una copia de la grabación de la vista en su fondo realizada en el caso. Escuchada la grabación y evaluado el expediente, disponemos del presente asunto.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

Un contrato adviene a la vida jurídica cuando concurre el consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea material del contrato y la causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213, 31 LPRA sec. 3391. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Art. 1214, 31 LPRA sec. 3401. El artículo 1215, dispone que "no pueden prestar consentimiento los menores no emancipados". 31 LPRA sec. 3402.

Por otro lado, el artículo 1211 del Código Civil indica que,

Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.

31 LPRA sec. 3376

A su vez, el Tribunal Supremo ha indicado que "si bien es cierto que un contrato hecho a nombre de un menor sin haber obtenido antes la autorización judicial para tal acto, es nulo, puede ser convalidado, confirmado, reconocido o ratificado por la persona a nombre de quien se contrató al llegar éste a su mayoría de edad. Cuando un contrato es así, anulable, si se encuentra ventajoso se puede confirmar, y si no, se puede solicitar su anulación. Santos Green v. Cruz, 100 DPR 9 (1971); Caraballo v. Martínez Ribot, 96 DPR 812 (1969); Millán v. Caribe Motors Corp., 83 DPR 494, 504 (1961).

A su vez, el Código Civil de Puerto Rico, regula en nuestra jurisdicción el mandato. El artículo 1600 dispone que mediante el contrato de mandato: "se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra". 31 LPR sec. 4421. El artículo 1601 indica que "[e]l mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado y **aun de palabra**. La aceptación puede ser también expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario." 31 LPR sec. 4422. (énfasis nuestro)

Los preceptos del artículo 1226¹ (ahora 1211) no declaran nulos los contratos celebrados por mandatarios con poder o autorización verbal, por lo que la falta de no haber comparecido el comprador en forma legal al otorgamiento de la escritura no anula necesariamente la obligación y es de las que pueden subsanarse. Colón v. El Registrador, 18 DPR 12 (1912). Los contratos celebrados por mandatarios con poder o autorización verbal son válidos de acuerdo con esta sección. Purcell v. El Registrador de la Propiedad, 14 DPR 752, 753 (1908). La falta de no haber comparecido el comprador en **forma legal al otorgamiento de la escritura es de las subsanables**, pues no produce necesariamente la nulidad de la obligación en ella constituida, faltando cuando más que el comprador **manifieste expresa** y legalmente la aceptación. Purcell v. El Registrador de la Propiedad, *supra*, pág. 754.

De otro lado, la donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra que la acepta. Art. 558, Código Civil 1930, 31 LPR sec. 1981. Las donaciones pueden ser de tres clases: la graciosa o la

¹ Código Civil 1902

que se hace sin condición y por mera liberalidad, la donación onerosa, la que se le impone al donatario un gravamen sobre el valor de lo donado y la remuneratoria, o la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante. Art. 560, 31 LPRA sec. 1983. Podrán aceptar las donaciones todos los que no estén especialmente incapacitados por la ley para ello. Art. 567, 31 LPRA 2002. Las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes. Art. 568, 31 LPRA sec. 2003.

De acuerdo al artículo 1215 del Código Civil los menores no emancipados no pueden prestar su consentimiento, pero cuando se trata de una donación **puramente graciosa**, no es de aplicación el artículo 1215, sino los artículos 567 y 568, *ante. Piris v. Registrador*, 67 DPR 811, 812 (1947). No se conoce ley alguna que especialmente incapacite a un menor no emancipado para aceptar una donación puramente graciosa. Por el contrario, el artículo 568 implícitamente capacita a los menores no emancipados para aceptar donaciones cuando no sean condicionales u onerosas. Y eso es lo racional, porque en la aceptación de una donación puramente graciosa el menor no asume ningún riesgo, y consecuentemente resulta innecesario el nombramiento de un defensor. *Piris v. Registrador, supra*, pág. 813. Claro es, se necesita que el menor tenga uso de razón, pues si no la tiene no podrá comparecer ante un notario a aceptar una donación. *Piris v. Registrador, supra*.

A la luz de la mencionada normativa, contemporánea a los hechos que dieron origen a la presente causa, atenderemos en primer orden los señalamientos de error segundo y tercero.

Mediante escritura número 86 del 20 de mayo de 1963, los menores Margaret, Awilda y Juan Martínez, representados en ese acto por el señor Ramón Martínez Santiago, adquirieron una propiedad en el barrio Hato de San Lorenzo. Ese hecho de la compra a favor de los menores, quedó confirmado cuando Ramón Martínez acudió al TPI, en la causa 65-257, para que el foro le autorizara a adquirir un préstamo con el fin de arreglar la propiedad, que en un acto gratuito se puso a nombre de los menores.² Luego de cincuenta años, el 30 de junio de 2015, los adquirentes, ya adultos, presentaron una demanda de expediente de dominio para que la propiedad adquirida en el 1963 se inscribiera a su favor. Tras celebrarse el juicio, el TPI determinó que la propiedad fue adquirida por Ramón Martínez, quien no tenía la custodia ni la patria potestad de los menores. Indicó que Ramón Martínez a título gratuito compró la propiedad para donarla a los menores, no obstante, este nunca tuvo la custodia ni la patria potestad de los menores, ni se elevó a escritura pública la donación. Consecuentemente, ordenó al Registrador de la Propiedad calificar la escritura 86 y, de cumplir con los requisitos notariales, se inscriba la propiedad a nombre de Ramón Martínez, comprador.

En su determinación el TPI rechazó que se inscribiese la propiedad a nombre de los menores por el hecho de que el señor Ramón Martínez, quien adquirió para los menores, no tenía la patria potestad ni custodia de estos. Sin embargo, este hecho de por sí no amerita que se deniegue la petición de los demandantes. Aun tomando como cierto que Ramón Martínez no tuviese la patria potestad de los menores ni la custodia al momento de adquirir la

² Anejo III, Resolución del 9 de diciembre de 1965 civil núm. 65-257

propiedad, ello no impide que luego los menores, al advenir a la mayoría de edad, ratifiquen la compra a su favor. Para ello, el artículo 1211 del Código Civil permite que un contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal, sea ratificado por la persona a cuyo nombre se otorgue. El Tribunal Supremo también reiteró que un contrato hecho a nombre de un menor **puede ser convalidado, confirmado, reconocido o ratificado por la persona a nombre de quien se contrató al llegar éste a su mayoría de edad.** Véase Santos Green v. Cruz, *supra*. Los demandantes, ahora mayores de edad, al presentar la acción de epígrafe y solicitar que se inscriba la propiedad a su favor, están ratificando el acto de la compra de la propiedad que efectuó Ramón Martínez hace más de cincuenta años. De otro lado, no surge del expediente que la compra hubiese sido revocada por la otra parte contratante con anterioridad a la demanda de epígrafe. Por lo tanto, al ratificarse el negocio de la compraventa, cualquier defecto, quedó subsanado.

De otro lado, aun de requerirse alguna autorización para la compra, ello ocurrió, pues el padre con patria potestad sobre los menores autorizó la compra a favor de estos. Del testimonio de Awilda Martínez, surgió que su padre Juan Martínez, cuando vivía en Filadelfia, le envió dinero a su tío para que comprase la propiedad a nombre de los tres menores. De acuerdo al artículo 1601 del Código Civil el mandato puede darse de palabra. Con la autorización verbal del padre, se justificó la capacidad representativa de Ramón Martínez para adquirir la propiedad a favor de sus sobrinos. Aun cuando no se hizo constar en la escritura la capacidad representativa de Ramón Martínez, ello no impide que el acto de la compra se pueda validar. El Tribunal

Supremo ha indicado que "la falta de no haber comparecido el comprador en **forma legal al otorgamiento de la escritura es de las subsanables**, pues no produce necesariamente la nulidad de la obligación en ella constituida, faltando cuando más que el comprador **manifieste expresa** y legalmente la aceptación. Purcell v. El registrador de la Propiedad, supra. Como indicáramos, los aquí demandantes, en la acción de epígrafe, manifestaron expresamente la aceptación del acto jurídico de la compra al solicitar la inscripción de la propiedad a su favor.

A su vez, el padre, quien requirió la compra de la propiedad para sus hijos, con sus actos reiteró dicha transacción. Ello se comprueba del testimonio de Awilda Martínez quien indicó que cuando ella tenía nueve años su padre se fue a vivir en la propiedad en San Lorenzo hasta que éste falleció en el año 2015. Durante todo ese tiempo, el padre le decía que la propiedad era de sus tres hijos. Por su parte, la testigo Carmen Claudio Rosa, quien es vecina de la propiedad, indicó que el señor Juan Martínez vivió más de 45 o 50 años en la propiedad en forma pacífica, de buena fe, sin que nadie le perturbase esa posesión, y que este siempre decía que el terrero era de los tres hijos Awilda, Margaret y Juan, por lo que no podía disponer del mismo. Así que, no cabe duda que el padre de los entonces menores, validó la compra a favor de sus tres hijos.

Por último, aun tratándose de un acto de donación de Ramón Martínez hacia los menores, nada impedía que estos, recibiesen en donación la propiedad de forma gratuita, como ocurrió, sin la intervención de sus legítimos representantes. Cuando se trata de una donación puramente graciosa, no es de aplicación el artículo 1215 el cual dispone que los menores no emancipados no pueden prestar su consentimiento. Ello es así

pues en las donaciones puramente gratuitas el menor no asume ningún riesgo. Véase Piris v. Registrador, *supra*. Si se tratase de una donación, la aceptación a la misma también quedó confirmada con la presente causa de acción.

No todos los actos que involucran a menores requieren autorización judicial. La Ley dispone los actos que requieren autorización. Así que, no cabe duda de que la compra de la propiedad a favor de los tres menores, fue un acto legítimo, autorizado y luego validado tanto por el padre de los menores como por los menores al advenir a la mayoría de edad. El padre permaneció pública y pacíficamente en la propiedad durante más de treinta años manifestando que la misma era de sus hijos. Los menores, luego de cincuenta años de otorgada la escritura, ya adultos, solicitan la inscripción del inmueble a su favor, confirmando así la compraventa efectuada mediante la escritura número 86. No vemos impedimento para así proceder.

Concluimos que la escritura número 86 para la compraventa de un terreno en el barrio Hato de San Lorenzo, a favor de Margaret Martínez, Awilda Martínez y Juan Martínez, quedó debidamente convalidada, en este procedimiento legal instado por dichos adquirentes, por lo que se les concede la demanda a su favor para que se inscriba dicho bien a su nombre.

DICTAMEN

Por las razones aquí expresadas determinamos que la parte demandante-apelante ha dado cumplimiento a las disposiciones sustantivas y procesales del Art. 257 de 1979, *supra* Art. 185 de la Ley Hipotecaria, para inscribir el inmueble por vía de un expediente de dominio por falta de reanudación de trato, en el cual se incluyó como parte demandada al titular registral del remanente de la finca principal de la cual se segregó el inmueble.

En su consecuencia se emite mandato al Registrador de la Propiedad de la Segunda Sección de Caguas para que inscriba el inmueble objeto del procedimiento a nombre de Juan Martínez González, Awilda Martínez González y Margarete Martínez González con sus respectivas circunstancias personales. Así modificada se confirma la sentencia apelada.

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