Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

COMPAÑÍA URBANIZADORA DEL CARIBE Apelada v. VIRGEN MILAGROS RIVERA ROJAS Apelante	KLAN201800278	*Apelación* Acogido como *Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Caso Núm. J AC2015-0336 Sobre: Nulidad de Escritura

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de septiembre de 2019.

I.

José Dedos Guzmán interpuso pleito de Expediente de Dominio en relación con un predio de terreno que colindaba con la finca de la Sra. Virgen Milagros Rivera Rojas.[1] Tras la Sra. Rivera Rojas oponerse al *plano* preparado por Dedos Guzmán a los fines del expediente de dominio, el caso se tornó en uno de dominio contradictorio. Pendiente la vista para finiquitar la controversia vía estipulación, la Compañía Urbanizadora del Caribe (CUDC), solicitó con éxito, intervenir en el caso.

Luego de múltiples trámites procesales, la Sra. Rivera Rojas presentó una *Moción de Sentencia Sumaria* sobre la base de que, a ella le asistía la protección de la "Doctrina de Tercero Registral de Buena Fe". CUDC se opuso y planteó, entre otras cosas, **doble inmatriculación**. El día 6 de mayo de 2013 el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* desestimando la *Demanda* contra la Sra. Rivera Rojas. Dispuso, que esta era "Tercera Registral de Buena Fe

[1] Caso *José Dedos y Otros* v. *Virgen Milagros Rivera Rojas*, JAC2010-0223.

que, confiando en las constancias del Registro de la Propiedad, inscribió una propiedad a su favor, obtenida mediante Contrato de Compraventa de quien era su titularidad".

Luego de apelar infructuosamente dicho dictamen, CUDC presentó una *Moción* en el Tribunal de Primera Instancia para que se mantuviera a la Sra. Rivera Rojas en el caso. Alegó que había una *Moción Aclaratoria y Relevo de Orden de Eliminar del Caso a la Demandada*, pero que esta era parte indispensable en el litigio y se violaría su debido proceso de Ley si se celebrase el juicio sin su participación. Tanto la *Moción* como una oportuna *Reconsideración* fueron declaradas "No Ha Lugar".

Seis (6) meses después, el 24 de junio de 2015, CUDC presentó la *Demanda* contra la Sra. Rivera Rojas que origina el presente recurso.[2] Solicitó la nulidad del caso JJV2002-0684 mediante el cual Don Luis Rojas Feliciano obtuvo el dominio del bien inmueble, fundado en que dicho caso provocó una doble inmatriculación de una misma finca en el Registro de la Propiedad. Reclamó ser el verdadero titular de la finca 3,875 cuyo terreno es el objeto del caso JJV2002-0684, identificando allí como finca número 18,211. También solicitó, entre otras cosas, la nulidad de la Escritura Número 14 mediante la cual Don Luis Rojas Feliciano traspasó a la demandada, Sra. Rivera Rojas, el susodicho terreno.

Por su parte, el 1 de septiembre de 2015, la demandada Rivera Rojas interpuso una *Moción de Desestimación y Solicitud de Imposición de Honorarios de Abogado por Temeridad*. Pidió al Tribunal de Primera Instancia que tomara conocimiento judicial del caso JAC2010-0223, en el cual se resolvió que ella era tercero registral. Planteó, por tanto, que al caso le aplicaba la doctrina de

---

[2] Caso *Compañía Urbanizadora Caribe, Inc.,* v. *Virgen Milagros Rivera Rojas*, JAC2015-0336.

cosa juzgada por impedimento colateral y por fraccionamiento de la causa de acción.

El 22 de septiembre de 2015 CUDC presentó *Oposición a Moción de Desestimación [...]*. Argumentó, que, aunque la *Sentencia Parcial* dictada en el caso JAC2010-0223 resolvió la condición de tercería registral de la demandada, la misma era de carácter sumaria, que no resolvió ni adjudicó la doble inmatriculación ni la nulidad del caso JJV2002-0684.

El día 15 de junio de 2016, notificada el 20, el Tribunal *a quo* dictó *Sentencia Parcial,* en la que desestimó la causa de acción sobre nulidad del caso JJV2002-0684, pues CUDC no expuso una causa de acción que justificara la concesión del remedio pretendido. Según el Foro recurrido, la nulidad no puede ser dirigida en contra de la Sra. Rivera Rojas por no haber sido parte en dicho caso. Igual derrotero siguió la causa de acción sobre nulidad de la "Escritura Núm. 14". Tras desestimarla, el Tribunal de Primera Instancia expuso que, aun concediendo tal remedio, la Sra. Rivera Rojas fue reconocida por el Tribunal en el caso JAC2010-0223 como tercero registral, tras evaluar la Escritura y adjudicar que la demanda adquirió su derecho mediante un negocio válido de compraventa. Intimó, que tal elemento esencial para esta causa acción constituye un impedimento colateral por sentencia a los fines de la solicitud del CUCD.

Ahora bien, **dicho Foro se negó a desestimar la causa de acción por doble inmatriculación**, tras concluir que en el caso anterior nada se adjudicó sobre este particular. Concluyó, que hay que hacer un juicio plenario para dilucidar en los méritos dichas alegaciones. De esta determinación, el 15 de marzo de 2018,[3] la Sra. Rivera Rojas recurrió ante nos mediante *Apelación*.[4] Plantea:

---

[3] El 29 de junio de 2016 CUDC presentó *Moción de Reconsideración* la cual fue declarada no ha lugar mediante *Resolución* notificada el 6 de marzo de 2018.
[4] Por tratarse de una Sentencia Parcial no ejecutable, acogemos la *Apelación* como un *Auto de Certiorari*, aunque conserve la misma clasificación alfanumérica.

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la causa de acción sobre la Doble Inmatriculación no se discutió en el caso de Dedos, supra y que en la alternativa no le es de aplicación la Doctrina de Cosa Juzgada en su modalidad de Impedimento Colateral.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no imponer honorarios de abogado por temeridad.

El 24 de abril de 2018 concedimos a la parte apelada CUDC plazo de 15 días para que presentara su alegato en oposición. No compareció. Resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A.

En su primer señalamiento de error, la Sra. Rivera Rojas plantea que el Tribunal de Primera Instancia debió desestimar la demanda instada por CUDC en virtud de la aplicación de la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral. Arguye, que el Tribunal de Primera Instancia erró al concluir que la causa de acción sobre la Doble Inmatriculación no se discutió en el caso JAC2010-0223. Veamos la validez de sus planteamientos. Repasemos, primero los contornos de ambas doctrinas.

Cosa juzgada

El Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico dispone que, "[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron".[5] El propósito de la doctrina de cosa juzgada responde al interés del Estado en que se les ponga fin a los litigios para que así no se eternicen las cuestiones judiciales, y a la deseabilidad de que no se someta más de una vez a un ciudadano a las molestias que supone litigar la misma causa.[6]

---

[5] 31 LPRA sec. 3343; Véase, también: *Presidential* v. *Transcribe,* 186 DPR 263 (2012).
[6] *Beníquez et al.* v. *Vargas et al.,* 184 DPR 210 (2012); *Méndez* v. *Fundación,* 165 DPR 253 (2005).

La defensa de cosa juzgada también tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes y sobre las mismas cosas y causas de acción, las controversias que ya fueron o pudieron haber sido litigadas y adjudicadas en el pleito anterior.[7] Por tanto, al determinar si procede la defensa de cosa juzgada, debemos examinar si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada.[8] Es preciso evaluar si en efecto concurren las identidades requeridas para que ésta surta efecto, a pesar de que exista una controversia justiciable entre las partes.

En primer lugar, para determinar si se satisface el requisito de identidad entre las cosas basta que se refiera al mismo asunto, aunque en uno se aborde totalmente y sólo parcialmente en el otro.[9] En segundo lugar, la identidad entre las causas se logra establecer cuando se deduce que, tanto en el pleito anterior como en el que se invoca la doctrina de cosa juzgada, las acciones ejercitadas implican un mismo motivo o razón de pedir: si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta la cuestión planteada.[10] Además de estos requisitos, el Art. 1204 del Código Civil requiere la perfecta identidad entre las partes litigantes, así como la calidad en que lo fueron.[11]

Una modalidad de la doctrina de cosa juzgada es la figura del impedimento colateral por sentencia,[12] la cual surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final, [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción

---

[7] *Beníquez et al.* v. *Vargas et al.,* supra; *P.R. Wire Prod.* v. *C. Crespo & Assoc.,* 175 DPR 139, 151 (2008*),* citando a, *Méndez* v. *Fundación,* supra.
[8] *Beníquez et al.* v. *Vargas et al.,* supra.
[9] *Acevedo* v. *Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452 (1996).
[10] *Beníquez et al.* v. *Vargas et al.,* supra; *Presidential* v. *Transcribe,* supra.
[11] *Presidential* v. *Transcribe,* supra.
[12] Íd.

distintas.[13] Es decir, el impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un litigio posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior.[14] Se distingue de la cosa juzgada en que, para aplicarla, no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas necesario para la cosa juzgada.[15]

Esta figura de impedimento colateral por sentencia se manifiesta en una modalidad defensiva y otra ofensiva.[16] La defensiva permite al demandado impedir la litigación de un asunto levantado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte.[17] La modalidad ofensiva la articula el demandante en un litigio posterior para impedir que el demandado re-litigue los asuntos ya dilucidados y perdidos frente a otra parte.[18] En ambas modalidades, la parte afectada por la interposición del impedimento colateral ha litigado y ha perdido el asunto en un pleito anterior.[19]

Otra modalidad en la doctrina de cosa juzgada se conoce como el fraccionamiento de causas. Postula que un demandante que incluye varias reclamaciones surgidas de un mismo evento contra un mismo demandado no puede radicar en otro y distinto pleito, reclamaciones que no radicó originalmente.[20]

En cuanto a los efectos de la doctrina de cosa juzgada y sus múltiples modalidades, vale destacar, que los derechos y obligaciones adjudicados en la sentencia dictada en el pleito anterior constituyen la ley del caso y no pueden reexaminarse. Son derechos y responsabilidades que gozan de las características de finalidad y firmeza.[21]

---

[13] *Presidential* v. *Transcribe,* supra*; Beníquez et al.* v. *Vargas et al.,* supra; *A & P Gen. Contractors* v. *Asoc. Caná,* 110 DPR 753 (1981).
[14] *P.R. Wire Prod.* v. *C. Crespo & Assoc.*, supra.
[15] *Presidential* v. *Transcribe,* supra*; Beníquez et al.* v. *Vargas et al.,* supra.
[16] *P.R. Wire Prod.* v. *C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 153.
[17] Íd.
[18] Íd.
[19] Íd.
[20] *Presidential* v. *Transcribe,* supra*;*
[21] *Mgmt. Adm. Servs., Corp.* v. *E.L.A.,* 152 DPR 599 (2000).

B.

Como relatamos al comienzo de esta ponencia, el caso JAC2010-0223 utilizado para invocar la figura de cosa juzgada en el caso posterior JAC2015-0336, originario de este recurso, inició como una acción de expediente de dominio ex parte, en el que los promoventes reclamaron ser dueños de un predio de terreno adquirido por más de 30 años. La Sra. Rivera Rojas se opuso a que se concediera el remedio solicitado, alegando que mediante la acción de expediente de dominio se pretendía adquirir un terreno de su pertenencia.

Posteriormente, tras el pleito tornarse en un contencioso, CUDC logró que se le permitiera intervenir con el fin de impugnar el Expediente de Dominio llevado por Don Luis Rojas Feliciano. Alegó ser dueño de un predio de terreno y que la acción de expediente de dominio es nula por no habérsele traído al pleito como titular registral ni habérsele citado personalmente por ser colindante con este predio. Entre sus alegaciones, indicó que tanto la finca descrita en el caso sobre Dominio Contradictorio --como la finca descrita en el presente caso sobre Expediente de Dominio--, forma parte de la finca #3875, que le pertenece. En específico, solicitó que se deje sin efecto el Dominio Contradictorio seguido en el antiguo caso JJV2002-0684 por alegada nulidad y que se ordene su eliminación del Registro de la Propiedad.

Por su relevancia, conviene exponer lo resuelto sumariamente en el susodicho caso anterior JAC2010-0223. Allí, al desestimar la Demanda, el Foro primario determinó probado, que:

> l. El Sr. Luis Rojas Feliciano llevó a cabo un expediente de dominio sobre la propiedad de la demandada en el caso JJV2002-0684.
> 2. La propiedad en cuestión tiene los siguientes linderos:
>
> > R[Ú]STICA: -- Predio de terreno de tres cuerdas (3.00 cdas.) que radica en el sector Corillo Sur del Barrio Amuelas de Juana Díaz[,] Puerto Rico, en la Carretera PR Ciento Cuarenta y Nueve (PR 149),

> kilómetro Setenta Punto Dos (70.2). Colinda por el NORTE, con finca de Ángel Figueroa, por el SUR, con Campamento Militar Fuerte Allen; por el OESTE, con Autoridad de Tierras y finca Serralles; y por el ESTE, con la Carretera PR-149.--En este solar enclava una casa dedicada a vivienda.------Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Ponce I, al Folio Ochenta y Tres (83) del Tomo Cuatrocientos Noventa y Seis (496) de Juana D[í]az, Finca Número Diez y Ocho Mil Doscientos Once (18,211), inscripción primera[.]----------

3. Se obtuvo la correspondiente Resolución el 2 de marzo de 2004.
4. El expediente de dominio se inscribió en abril de 2004 en el folio 83 del tomo 496 del Municipio de Juana Díaz, Sección Ponce I. finca 18,211.
5. El 17 de febrero de 2009 el Sr. Rojas Feliciano le vende el terreno en controversia a la demandada mediante escritura otorgada en el Municipio de Juana Díaz, ante el notario Jorge Martínez Martínez.
6. La escritura consta inscrita en el Registro de la Propiedad y sobre la misma se solicitó el cambio de dueño en el CRIM el 30 de abril de 2009.
7. El 17 de noviembre de 2009 la interventora adviene titular de varios predios de terreno mediante la escritura de Dación de Pago y Liberación otorgada en Ponce ante el Notario Philip Manuel Pérez Campo.
8. La Interventora es dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad:

> R[Ú]STICA: Parcela de terreno con cabida de TRES CUERDAS (3:00) [sic] más o menos, equivalentes a una hectárea, diecisiete áreas y noventa y una centiáreas, situada en el Barrio Sabana Llana del término municipal de Juana Díaz, que colinda: por el Norte con la Sucesión de Cristino Ciuró, por el Este con la carretera de Juana Díaz al Litoral; por el Sur con el camino vecinal que conduce a Cintrona, y por el Oeste con el R[í]o Jacaguas. Inscrita al folio 191 del tomo 536 de Juana Díaz; finca número 3875; inscripción octava (8va)[.]

9. A la pág. 6 de la escritura relacionada en el inciso 7 se señala:

> "UND[É]CIMO: La Acreedora, habiendo inspeccionado físicamente las fincas objeto de esta dación en pago, conociendo también todos sus lindes, su estado actual y condiciones, sin más acto que este otorgamiento, entrará en la inmediata posesión de las fincas aquí transferidas a ellos para poseerle y disfrutar como sus únicos, y legítimos dueños. Relevan a su vez a los comparecientes de la Primera, Segunda y Cuarta Parte de cualquier reclamación que pudiese existir con las fincas aquí recibidas. Estos a su vez expresamente le indican a las Acreedora, quien así lo acepta, que le entregan las

> fincas en su estado actual "As Is" y que no emiten ninguna garantía sobre las mismas. La acreedora expresamente renuncia a su derecho de saneamiento por evicción sobre las fincas recibidas["].
>
> 10. No hay controversia que la prescripción por la cual adquirió el Sr. Rojas Feliciano fue de 30 años.

A la luz de estas determinaciones de hechos, el Tribunal razonó que la Sra. Rivera Rojas estaba cobijada por la protección del tercero registral y que, la Ley Hipotecaria la protegía en su acreencia y la mantenía en su adquisición independientemente de que se rescindiera o declarara nulo el título del otorgante. Destacó en la nota al calce número 7 de su dictamen, que no surgía del expediente "alegaciones sobre una doble inmatriculación por la Interventora". Nótese, que la *Demanda* contra de la Sra. Rivera Rojas fue desestimada **sumariamente** tras concluirse que esta era tercero registral, **sin que se adjudicara en los méritos alegación alguna sobre doble inmatriculación.**

Doble inmatriculación

El Art. 251 de la Ley Hipotecaria de 1979 establece que:

> Si el que tuviera inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble y al mismo titular, podrá solicitar del señor que, con citación de todos los interesados conforme lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil [32 L.P.R.A. Ap. III], y siempre que se pruebe la identidad de ambas fincas como un sólo inmueble, resuelva cuál de ambas inscripciones subsistirá, procediendo éste con la cancelación de una de ellas.
>
> No obstante, en aquellos casos en que todos los interesados no pueden ponerse de acuerdo, tendrán que acudir al Tribunal de Primera Instancia para resolver la controversia.
>
> Cuando la doble inmatriculación se refiera a distintos titulares se resolverá por juicio ordinario sobre la identidad de la finca y el mejor derecho al inmueble.
>
> En ambos casos se ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente.
>
> Cuando el Registrador notare que una finca aparece inscrita más de una vez, a favor de un mismo titular, notificará de tal hecho al presentante y al notario autorizante. Si no hay cargas en ninguna de las dos fincas, el titular procederá a hacer la petición correspondiente ante el Registrador de la Propiedad, quien resolverá sobre el particular. De existir cargas en cualquiera de las dos fincas, el titular del dominio dará

> cumplimiento al procedimiento establecido en el primer párrafo de este artículo.[22]

Al examinar esta figura, nuestro Tribunal Supremo expuso en *Medina y Otros* v. *Medina Garay*, lo siguiente:

> Por doble inmatriculación se entiende el hecho irregular de que una misma finca se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad en dos (o más) folios independientes uno del otro. Según comenta Roca Sastre, la doble inmatriculación "puede afectar a la totalidad de una finca, o bien, a una finca que solamente está doblemente inmatriculada en una porción de ella". El problema de la doble inmatriculación es grave "porque, ante ese hecho, puede quebrar el presupuesto de fe pública registral y las presunciones que de él se derivan...". Lamentablemente, este grave mal en la mecánica registral inmobiliaria " 'puede producirse incluso en los sistemas registrales más perfectos en su base catastral, por cuanto el error es siempre posible, cuando no interviene la mala fe' ".[23]

La doctrina atiende el problema de doble inmatriculación **obligando a dilucidar la controversia de prevalescencia, acorde las Reglas de Procedimiento Civil, sin conceder o reconocerle protección de tercería registral a los adquirentes.**[24] Excepto, *"cuando una finca ha sido inmatriculada más de una vez a favor de un mismo titular y no se ha producido una enajenación o gravamen que conste en uno de los asientos de inscripción".*[25] Ello pues, "la doble inmatriculación de una finca a favor de un mismo titular no derrota la protección del tercero registral".[26]

III.

En este caso, tenemos que coincidir con el razonamiento del Tribunal de Primera Instancia en que no puede hablarse de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral que impida de

---

[22] 30 LPRA sec. 2776. Señalamos que, la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Número 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada,[22] (Ley Hipotecaria de 1979), fue derogada y sustituida por la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada.[22] No obstante, la Ley Hipotecaria de 1979 es de aplicación al presente caso por ser la legislación vigente al momento los hechos.

[23] 170 DPR 135, 143-144 (2007) (Énfasis suprimido y citas omitidas).

[24] Íd.; *Pérez Cruz* v. *Fernández*, 101 DPR 365, 371-372 esc. 6 (1973); *Alameda Tower Associates* v. *Muñoz Román*, 129 DPR 698, 707 (1992).

[25] *Medina* v. *Medina,* supra, pág. 148.

[26] Íd.

forma alguna evaluar y adjudicar planteamientos sobre doble inmatriculación. La *Demanda* contra de la Sra. Rivera Rojas fue desestimada **sumariamente** tras concluirse que esta era tercero registral, **sin que se adjudicara en los méritos alegación alguna sobre doble inmatriculación.** Dicha protección de tercería registral reconocida a la Sra. Rivera Rojas en el caso anterior, no resuelve la controversia de doble inmatriculación levantada por CUDC. No estamos ante la inmatriculación doble de una finca a favor de un mismo titular. Por ello, no habiendo protección de tercería registral, procede dilucidar en el juicio plenario, según resolvió el Foro *a quo*, cuál titular debe prevalecer en el registro de la propiedad. No erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar desestimar sumariamente la causa de acción por doble inmatriculación.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *expedimos* el auto de *Certiorari* y *confirmamos* el dictamen recurrido.

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