

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

JUAN RUBÉN COREANO BÁEZ, [D]OMINGA CÁDIZ GARCÍA Peticionarios-Apelantes Ex Parte	KLAN201801151	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil núm.: D JV2017-0795 (601)
FILIBERTO COREANO REYES y JUANITA LEBRÓN TRINIDAD Peticionarios-Apelantes Ex Parte	KLAN201801165	Civil núm. D JV2017-0833 (601) Sobre: Expediente de Dominio
CARMEN IRIS CORIANO BÁEZ Peticionarios-Apelantes Ex Parte	KLAN201801166	Civil núm. D JV2017-0834 (601) Sobre: Expediente de Dominio
ROSA M. BÁEZ MARCANO Peticionarios-Apelantes Ex Parte	KLAN201801167	Civil núm. D JV2017-1605 (601) Sobre: Expediente de Dominio
HAYDÉE JIMÉNEZ JIMÉNEZ, ANTONIO JOEL CORIANO JIMÉNEZ, MARIELY CORIANO JIMÉNEZ Y HAYDELIZ CORIANO JIMÉNEZ Peticionarios-Apelantes Ex Parte	KLAN201801168	Civil núm. D JV2017-1717 (601) Sobre: Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de marzo de 2019.

Comparece ante este tribunal apelativo Juan Rubén Coriano Báez y Dominga Cádiz García; Filiberto Coriano Reyes y Juanita Lebrón Trinidad; Carmen Iris Coriano Báez; Rosa María Báez

Marcano; Haydée Jiménez Jiménez, Antonio Joel Coriano Jiménez, Mariely Coriano Jiménez y Haydeliz Coriano Jiménez (en adelante la parte apelante) solicitando nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto los pronunciamientos emitidos por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI), el 11 de junio de 2018, debidamente notificados a las partes el 7 de julio siguiente.¹ Mediante los mismos, el foro primario denegó las peticiones de expediente de dominio presentadas por los apelantes y desestimó los casos de epígrafe.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos las resoluciones apeladas.

I.

El 5 de mayo de 2017, Juan Rubén Coriano Báez y Dominga Cádiz García, casados entre sí, presentaron una *Petición de Expediente de Dominio* en el Caso Civil Núm. DJV2017-0795 y solicitaron la inscripción de un predio de terreno de 1,553.568 metros cuadrados, equivalente a 0.3958 cuerdas, ubicado en el Barrio Nuevo de Bayamón.

El 11 de mayo de 2017, Filiberto Coriano Reyes y Juanita Lebrón Trinidad, casados entre sí, presentaron una *Petición de Expediente de Dominio* en el Caso Civil Núm. DJV2017-0833 y solicitaron la inscripción de un predio de terreno de 5,848.340 metros cuadrados, equivalente a 1.4879 cuerdas, ubicado en el Barrio Nuevo de Bayamón. En esa misma fecha, Carmen Iris Coriano Báez presentó una *Petición de Expediente de Dominio* en el Caso Civil Núm. DJV2017-0834 y solicitó la inscripción de un predio

¹ La parte apelante compareció ante esta *Curia* mediante recursos separados e impugnó cinco resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en casos que no fueron consolidados por dicho foro (DJV2017-0795, DJV2017-0833, DJV2017-0834, DJV2017-1605 y DJV2017-1717). Por estar íntimamente relacionadas las causas de epígrafe, el 26 de octubre de 2018 ordenamos la consolidación de los recursos KLAN201801151, KLAN201801165, KLAN201801166, KLAN201801167 Y KLAN201801168.

de terreno de 1,972.24 metros cuadrados, equivalente a 0.5018 cuerdas, ubicado en el Barrio Nuevo de Bayamón.

El 14 de septiembre de 2017, Rosa María Báez Marcano presentó una *Petición de Expediente de Dominio* en el Caso Civil Núm. DJV2017-1605 y solicitó la inscripción de un predio de terreno de 1,435.538 metros cuadrados, equivalente a 0.3652 cuerdas, ubicado en el Barrio Nuevo de Bayamón.

El 21 de noviembre de 2017, Haydée Jiménez Jiménez y sus hijos Antonio Joel Coriano Jiménez, Mariely Coriano Jiménez y Haydeliz Coriano Jiménez, presentaron una *Petición de Expediente de Dominio* en el Caso Civil Núm. DJV2017-1717 y solicitaron la inscripción de un predio de terreno de 1,963.59 metros cuadrados, equivalente a 0.4996 cuerdas, ubicado en el Barrio Nuevo de Bayamón.

Los cinco expedientes de dominio solicitados son sobre una finca de 14 cuerdas sita en el Barrio Nuevo de Bayamón. Los peticionarios alegaron haber adquirido por usucapión las respectivas fincas por haber transcurrido más de treinta (30) años en posesión de la propiedad. Hacemos un paréntesis para constatar la información relevante que surge de dichas peticiones y de la documentación que las acompaña. Félix Coriano Negrón contrajo primeras nupcias con Lydia María Reyes Hernández. Procrearon seis hijos: Wilfredo, Filiberto, José Ángel, Carmen María, Carlos Manuel y Ramón Luis, todos de apellidos Coriano Reyes. Tras fallecer Lydia María Reyes Hernández, Félix Coriano Negrón contrajo segundas nupcias con Rosa María Báez Marcano, con quien tuvo diez hijos, cuyos nombres son: Carmen Iris, Luis Raúl, Antonio, Olga Rosa, Doraldina, Félix, Juan Rubén, Ana Awilda, Norma Luz y Flor Deliz, todos de apellidos Coriano Báez.

El 8 de abril de 1946, Félix Coriano Negrón, casado en primeras nupcias con Lydia María Reyes, otorgó la Escritura Núm. 75 de Compraventa. Por virtud de la misma, los esposos Alfredo Matos y María Rivera vendieron el referido terreno de 14 cuerdas objeto de la presente controversia al matrimonio Coriano Reyes.² Las 14 cuerdas fueron segregadas de una finca de mayor cabida de 43 cuerdas. Según surge de la escritura de compraventa, dicha finca de mayor cabida constaba inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo segundo (2do), del archivo primero (1ro) de Bayamón, folio treinta y ocho (38), finca número ocho (8), inscripción primera (1ra).

El 19 de julio de 1983, Félix Coriano Negrón, casado en segundas nupcias con Rosa María Báez, otorgó la Escritura Núm. 12 de Segregación, Adjudicación y Compraventa. Por virtud de esta, segregó y adjudicó varios predios de la referida finca de 14 cuerdas a favor de Carmen Iris Coriano Báez, Wilfredo Coriano Reyes, Filiberto Coriano Reyes y Félix Coriano Negrón. A su vez, adjudicó mediante compraventa a Awilda Coriano Báez y Antonio Coriano Báez otros dos predios de dicha finca.

Según se constata en la Escritura Núm. 12, la finca de 14 cuerdas constaba inscrita al folio veintidós (22) del tomo ochocientos noventa y dos (892) de Bayamón Sur, finca número treinta y nueve mil ochocientos treinta y nueve (39,839), inscripción primera (1ra) de Bayamón a favor de la Sucesión de Lydia María Reyes. Dicha titularidad se conformó mediante la Escritura de Compraventa Núm. 75 y título hereditario. La Escritura Núm. 12 sobre Segregación, Adjudicación y Compraventa se presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad. El Registrador denegó la inscripción por haber encontrado determinadas faltas. La parte

² El matrimonio Matos Rivera adquirió dicha finca mediante la Escritura Núm. 16 de Compraventa otorgada el 9 de agosto de 1940.

interesada no las subsanó. Tampoco solicitó recalificación o recurso gubernativo, por lo que no la finca segregada no se inscribió.

El 30 de enero de 2004, Félix Coriano Negrón falleció e instituyó como herederos mediante la Escritura Núm. 22 de Testamento Abierto de 13 de abril de 1985 a sus hijos y a su viuda. De los herederos de Félix Coriano Negrón fallecieron: Antonio Coriano Báez,³ Luis Raúl Coriano Báez,⁴ Wilfredo Coriano Báez⁵ y José Ángel Coriano Reyes.⁶ Al presente, no se ha realizado la partición de herencia de Félix Coriano Negrón.

De vuelta al trámite procesal del caso que nos ocupa, el 11 de junio de 2018, el TPI denegó las peticiones de expediente de dominio presentadas por los apelantes: Juan Rubén Coriano Báez (hijo del causante) y su esposa Dominga Cádiz García; Filiberto Coriano Reyes (hijo del causante) y su esposa Juanita Lebrón Trinidad; Carmen Iris Coriano Báez, (hija del causante); Rosa María Báez Marcano (viuda del causante); Haydée Jiménez Jiménez (viuda de Antonio Coriano Báez, hijo fenecido hijo del causante) y sus hijos Antonio Joel Coriano Jiménez, Mariely Coriano Jiménez y Haydeliz Coriano Jiménez (nietos del causante) y desestimó los casos de epígrafe. El foro de primera instancia llegó a las siguientes conclusiones:

- Don Alfredo Matos y Doña María Rivera compraron catorce (14) cuerdas segregadas de una finca de mayor cabida de cuarenta y tres (43) cuerdas el 9 de agosto de 1940. La finca original de cuarenta y tres (43) cuerdas está inscrita en el Registro de la Propiedad en el Archivo Primero de Bayamón, Tomo 2do, Folio 38, Finca #8, inscripción primera.
- En vista de que la Finca original está inscrita no procede el expediente de dominio, lo que procede es el procedimiento dispuesto en el Art. 183 de la Ley Hipotecaria, el cual es un procedimiento ordinario.

³ Falleció estando casado con Haydée Jiménez y le sobreviven sus hijos Antonio Joel, Haydeliz y Mariely, todos de apellidos Coriano Jiménez.

⁴ Falleció estando soltero y le sobreviven sus hijos: Luis Raúl Coriano Dipini y Tamiliz Coriano Vázquez.

⁵ Falleció estando soltero y sin hijos.

⁶ Falleció estando soltero y le sobreviven sus hijos: José Ángel, Edwin y Luis, todos de apellidos Coriano García.

- En adición, si se trata de inscribir la finca segregada y el Registro emitió notificación de calificación y no inscribió la finca segregada, el recurso que el representante o parte interesada tenían era presentar escrito de recalificación para inscribir la propiedad segregada y del Registrador denegar la inscripción presentar un recurso gubernativo conforme lo dispuesto en Ley.

En desacuerdo, la parte apelante solicitó reconsideración, la cual fue denegada. Aun insatisfecha, el 18 de octubre de 2018 la parte apelante acudió ante este foro intermedio y planteó lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar las presentes peticiones basado en el Artículo 183 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, indicando que la finca original está inscrita y que se debe recurrir al proceso ordinario y que, en la alternativa, debía radicarse un escrito de recalificación y de lo contrario, recurrir mediante un recurso gubernativo.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar las presente peticiones de expediente de dominio, sin haberse realizado vista evidenciaria.

Luego de evaluar el expediente de epígrafe y los autos originales del caso, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II.

Dueño de finca inscrita que no aparece como titular registral

El expediente de dominio es un procedimiento judicial *ex parte*, que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. En este procedimiento el juez solo está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes. *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917). Mientras no se suscite contienda entre partes conocidas y determinadas, el procedimiento de expediente de dominio será de naturaleza *ex parte*. Por lo tanto, su resolución no adquiere carácter de cosa juzgada y nada impide que se realice un juicio declarativo posterior a instancia de las partes interesadas. *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712 (1953).

Ahora bien, cuando existe un asiento contradictorio en el Registro y comparece el titular del asiento a oponerse al expediente y a la cancelación del mismo, es que entonces el procedimiento *ex parte* adquiere el carácter de contencioso y solo entonces es que, oído y vencido en juicio el titular, puede ordenarse la cancelación del asiento si declara justificado el dominio a favor del promovente. *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 369 (1977).

Pertinente a la controversia ante nuestra consideración, el Art. 183 de la Ley núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, mejor conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, establece que **“cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre esta no aparezca como titular registral, deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares”**. 30 LPRA sec. 6282. (Énfasis nuestro).

Adviértase, además, que **el procedimiento de expediente de dominio no se puede utilizar para obtener la división de una propiedad poseída en común**. *Oquendo v. Registrador*, 78 DPR 118, 121 (1955). Mientras no haga la división y se adjudiquen las porciones determinadas de una herencia, el heredero no es dueño en pleno dominio de esas porciones determinadas, sino que es dueño de una cuota abstracta en la propiedad. *Íd.* (Énfasis nuestro).

III.

La parte apelante arguye en sus dos planteamientos de error que el foro de primera instancia erró al desestimar sus respectivas peticiones de expediente de dominio. A juicio de dicha parte, contrario a lo que el foro primario resolvió, en el presente caso no hay que recurrir al procedimiento ordinario. No tiene razón la parte apelante. Veamos por qué.

De la prueba de autos surge que Alfredo Matos y María Rivera eran propietarios de las 14 cuerdas objeto de la presente controversia. Estas formaban parte y fueron segregadas de una finca de mayor cabida de 43 cuerdas que consta inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo segundo (2do), del archivo primero (1ro) de Bayamón, folio treinta y ocho (38), finca número ocho (8), inscripción primera (1ra).

El 8 de abril de 1946, los esposos Matos Rivera vendieron las 14 cuerdas en cuestión al matrimonio compuesto por Félix Coriano y Lydia Reyes mediante la Escritura de Compraventa Núm. 75. El 19 de julio de 1983, Félix Coriano Negrón, casado en segundas nupcias con Rosa Báez, otorgó la Escritura Núm. 12 de Segregación, Adjudicación y Compraventa. Mediante la misma, segregó y adjudicó varios predios de la finca de 14 cuerdas a favor de Carmen Iris Coriano Báez, Wilfredo Coriano Reyes, Filiberto Coriano Reyes y Félix Coriano Negrón. A su vez, adjudicó mediante compraventa a Awilda Coriano Báez y Antonio Coriano Báez otros dos predios de dicha finca. Conforme surge de la referida escritura, **la finca de 14 cuerdas constaba inscrita en el Registro de la Propiedad al folio veintidós (22) del tomo ochocientos noventa y dos (892) de Bayamón Sur, finca número treinta y nueve mil ochocientos treinta y nueve (39,839), inscripción primera (1ra) de Bayamón a favor de la Sucesión de Lydia María Reyes.**

Así las cosas, la parte interesada presentó la mencionada Escritura Núm. 12 de Segregación, Adjudicación y Compraventa ante el Registro de la Propiedad para su inscripción. Sin embargo, la solicitud fue denegada por determinados defectos. La parte interesada no solicitó la recalificación del documento ni corrigió las faltas. Tampoco interpuso un recurso gubernativo, por lo que **la finca segregada no se inscribió.**

Haciendo eco de las expresiones del foro primario, si la parte interesada entendía que la calificación hecha por el Registrador al presentarse la Escritura Núm. 12 de Segregación, Adjudicación y Compraventa era incorrecta, debió solicitar recalificación y/o presentar un recurso gubernativo oportunamente cuando se le notificó la denegatoria de la inscripción, cosa que no hizo.

De manera que, la finca de 14 cuerdas aparece inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Sucesión Lydia María Reyes. Según reseñamos en el Derecho que precede, cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre esta no aparezca como titular registral, como ocurre en el presente caso, este deberá instar una acción ordinaria contra los que aparecen en el Registro como titulares. Dicho de otra forma, la parte que interese inscribir su dominio sobre determinada finca que consta inscrita a nombre de un titular distinto, deberá demandarlo y vencerlo en un pleito ordinario.

A la luz de lo anterior, toda vez que la finca que se interesa inscribir no aparece inscrita a favor de la parte apelante, coincidimos con el foro primario en cuanto a que el remedio correcto era desestimar los expedientes de dominio y advertirle a la parte que el procedimiento adecuado es instar un procedimiento ordinario en contra del titular registral conforme establecido en el Art. 183 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. No erró el foro apelado en su determinación.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos las resoluciones apeladas.

Notifíquese.

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