

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

DON GILBERTO  
RODRÍGUEZ MARRERO,  
DOÑA ROSA TERESA  
SERRANO NIEVES Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
POR ESTOS  
CONSTITUIDA

Apelada

v.

EX - PARTE

Apelante

**KLAN201901356**

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia  
Sala Superior de  
Aguadilla

Civil Núm.  
AG2019CV01065

Sobre:  
Expediente de  
Dominio

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Cortés González.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2020.

Comparecen los apelantes, Gilberto Rodríguez Marrero, su esposa, Rosa Teresa Serrano Nieves, por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, y nos solicitan que revisemos la *Sentencia* del 18 de octubre de 2018, que dictó el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla.<sup>1</sup> En dicho dictamen, el foro apelado concluyó que la *Petición de expediente de dominio* que instaron los apelantes, no estaba madura para adjudicarla, por lo cual la desestimó sin perjuicio.

El 11 de noviembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden* mediante la cual denegó la

---

<sup>1</sup> Notificada el 23 de octubre de 2019.

*Moción en solicitud de autorización de petición enmendada* de los apelantes.<sup>2</sup>

Por las razones que exponremos a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada.

-I-

El 19 de abril de 1954, el Sr. Feliciano Medina y la Sra. Felícita Cubero, suscribieron un documento privado de compraventa, mediante el cual le vendieron a Humberto Mejías Santiago y a su esposa, la Sra. Adelina Pérez (esposos Mejías-Pérez), una propiedad localizada en Isabela, Puerto Rico.

Luego, el 26 de diciembre de 2006, el Sr. Ángel Luis Mejías Pérez, único heredero sobreviviente de los esposos Méjías-Pérez, y la hija de los apelantes, la Sra. Iraisia J. Rodríguez Serrano y su entonces pareja, el Sr. Eliezer Pérez Cortés, suscribieron ante notario, un *Contrato de arrendamiento y opción de compraventa* por el precio de \$25,000. Sin embargo, como los apelantes eran quienes presuntamente, tenían la posesión del inmueble en carácter de dueños, de forma pacífica, de buena fe e ininterrumpida; cuando se concretó el término para ejercer la opción de compra, la hija de los apelantes les cedió el derecho de opción que tenía.

Así, el 2 de julio de 2008, el Sr. Ángel Luis Mejías Pérez y los apelantes, suscribieron ante notario, un *Contrato de compraventa condicional*, mediante el cual, el primero, les vendió a los apelantes, su derecho hereditario sobre la propiedad descrita, a cambio del pago del balance de la totalidad de los \$25,000. Sin embargo, por alguna razón, los apelantes no pudieron

---

<sup>2</sup> Notificada el 12 de noviembre de 2019.

otorgar la correspondiente escritura de compraventa. Eventualmente, el Sr. Ángel Luis Mejías Pérez trasladó su residencia al estado de la Florida, Estados Unidos, sin que los apelantes pudieran dar con su paradero.

Ante la inmatriculación del inmueble que adquirieron, el 9 de agosto de 2019, los apelantes presentaron una *Petición sobre expediente de dominio* con la intención de inscribirlo. Alegaron, que carecían de un título inscribible, porque adquirieron la finca mediante un contrato privado y no por escritura pública. Los apelantes consignaron que su *Petición* la habían acompañado con los siguientes documentos: (1) declaración jurada de los apelantes, (2) *Escritura de edificación*, (3) *Resolución* sobre declaratoria de herederos del Sr. Humberto Mejías Santiago y el correspondiente Relevo de Hacienda, (4) *Resolución* sobre declaratoria de herederos del Sr. Jaime Humberto Mejías Pérez y el correspondiente Relevo de Hacienda, (5) *Contrato de arrendamiento y opción de compraventa*, (6) evidencia de la notificación del escrito, (7) evidencia de la publicación de los edictos, (8) plano de mensura y permiso de las Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), y (9) certificaciones del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM).

Sin embargo, luego de atender la *Petición* de los apelantes, el 30 de agosto de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* por medio de la cual, les indicó que su caso carecía de varios documentos, entre estos, las correspondientes *Resoluciones* de las declaratorias de herederos y las cancelaciones de gravámenes del Sr. Humberto Mejías Santiago, la Sra. Adelina Pérez y la del Sr. Jaime Humberto Mejías Pérez;

el Proyecto de edicto y las citaciones con las instrucciones de SUMAC.<sup>3</sup> Además, les ordenó a que notificaran personalmente o por correo certificado, una copia de su escrito al Alcalde del Municipio donde radicaban los bienes, al Secretario de Transportación y Obras Públicas, al Fiscal de Distrito, al Departamento de Recursos Naturales de Puerto Rico y a los poseedores de las fincas colindantes. Asimismo, les instruyó que debían notificar personalmente, al dueño anterior inmediato o sus herederos y a los que tuviesen cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento y a quienes debían citar por edicto, así como la forma, plazo y contenido del edicto. Indicó, que luego de que recibiera toda la prueba documental y los correspondientes proyectos de edicto y citación, señalaría la *Vista en su fondo*. A su vez, apercibió a los apelantes, que si no proveían los documentos que les requirió, les desestimaría su *Petición* por falta de madurez. En cuanto a los diligenciamientos, el foro apelado le requirió a la abogada de los apelantes, a que en un término 10 días previos al señalamiento de la vista en su fondo, debía asegurarse de haber ingresado al sistema SUMAC, la evidencia del diligenciamiento de las citaciones que se expidieron y la evidencia de la publicación del emplazamiento por edicto. Añadió, que el día de la *Vista en su fondo*, los apelantes debían llevar consigo toda la prueba documental original para examinarla. Finalmente, apercibió a los apelantes que, si incumplían con la Orden, ordenaría el archivo del caso.

---

<sup>3</sup> Notificada el 3 de septiembre de 2019.

Insatisfechos, el 17 de septiembre de 2019, los apelantes incoaron una *Moción en solicitud de reconsideración*. En la misma, alegaron que el foro apelado incidió en la aplicación de la Ley sobre el expediente de dominio, porque les ordenó que produjeran varios documentos que dicho procedimiento no requiere. Aseveraron que, en su *Petición*, sometieron las declaratorias de herederos y las cancelaciones de gravámenes del Sr. Humberto Mejías Santiago, la Sra. Adelina Pérez y la del Sr. Jaime Humberto Mejías Pérez. A su vez, aseguraron que en su *Petición* consignaron que la Sra. Adelina Pérez, no tuvo ni tenía interés propietario alguno sobre el bien inmueble objeto de su *Petición*, porque dicho bien era un bien privativo del Sr. Humberto Mejías Santiago. Explicaron, que sólo mencionaron a la Sra. Adelina Pérez, porque no era la persona con quien el Sr. Huberto Mejías Santiago estuvo casado antes de ésta fallecer. Aseveraron, que no tenían capacidad legal para solicitar la declaratoria de herederos ni el relevo de Hacienda de la Sra. Adelina Pérez. Expusieron, que el requerimiento de esos documentos era innecesario y les resultaba oneroso e improcedente en derecho.

Así las cosas, el 23 de octubre de 2019, el foro apelado emitió una *Sentencia* mediante la cual desestimó, sin perjuicio, todas las causas de acción. Concluyó, que la falta del relevo del Departamento de Hacienda, en cuanto a la Sra. Adelina Pérez, provocó que el caso no estuviera maduro para adjudicarlo.<sup>4</sup> Dicho foro, aludió a la Sec. 31165 del Código de Rentas Internas de Puerto

---

<sup>4</sup> Notificada el 23 de octubre de 2019.

Rico, el cual le prohíbe que dicte *Sentencia* sin dicho relevo.

En desacuerdo, el 6 de noviembre de 2019, los apelantes presentaron una *Moción en reconsideración y solicitud de autorización de petición enmendada*. En ella, se reiteraron en la improcedencia de los requisitos que les exigió el foro apelado en cuanto a la producción de la declaratoria de herederos y la certificación del gravamen contributivo de la Sra. Adelina Pérez. Una vez más, explicaron que para el 1954, la Sra. Adelina Pérez, era la esposa del Sr. Humberto Mejías Santiago, el segundo dueño de la propiedad que es objeto de la *Petición de Expediente de Dominio*, por lo que admitieron que, cuando el Sr. Humberto Mejías Santiago adquirió la propiedad en dicho año, estaba casado con la Sra. Adelina Pérez. No obstante, alegaron que cuando el Sr. Humberto Mejías Santiago falleció el 8 de julio de 2004, éste estaba casado con la Sra. Noelia López Vega, y que éste era el dueño, en carácter privativo, de la mencionada propiedad. Indicaron, que la Sra. Adelina Pérez, había fallecido en la propiedad que era objeto de la *Petición de expediente de dominio* desde hacía más de 40 años y que el Sr. Heriberto Mejías Santiago, su viudo, era el dueño y residente de la propiedad. Al respecto, argumentaron que no tenían relación alguna con la Sra. Adelina Pérez, ni conocían sus circunstancias personales, por lo que les resultaba difícil que les requirieran la producción de dichos documentos. También indicaron, que no tenían la capacidad legal necesaria (*standing*) para promover la declaratoria de herederos de la Sra. Adelina Pérez porque, además de que desconocían sus circunstancias

personales como, por ejemplo, su segundo apellido; tampoco conocían cuándo y dónde nació, los nombres de sus padres, cuándo contrajo matrimonio con el Sr. Humberto Mejías Santiago ni la fecha y lugar de nacimiento. Aseveraron, que acompañaron su *Petición* con las declaratorias de herederos y las certificaciones del Departamento de Hacienda de los dos dueños inmediatos de la propiedad: la del Sr. Humberto Mejías Santiago y la de su hijo, el Sr. Jaime Humberto Mejías Pérez. Además, solicitaron que su reclamación no se resolviera como una transferencia por herencia, manda, legado o donación. Al respecto, puntualizaron, que la ley sobre expediente de dominio no les requiere la obligación de evidenciar la titularidad hereditaria o de otra naturaleza, y que ésta sólo les requiere evidenciar el modo en que adquirieron del inmediato dueño anterior. Manifestaron, que la Sec. 31165 del Código de Rentas Internas a la que aludía el foro apelado, se refería a propiedades que habían sido objeto de transferencias por herencia, manda, legado o donación. Por tanto, aseveraron que dicho Código no les requería la mencionada certificación para inscribir una propiedad por expediente de dominio.

Al día siguiente, los apelantes instaron una *Moción en solicitud de autorización de petición enmendada*, cuya intención era la de corregir las circunstancias personales del Sr. Humberto Mejías Santiago, para informar el fallecimiento de su anterior esposa, la Sra. Adelina Pérez, alrededor de 40 años y para corregir la fecha en que adquirieron la propiedad, para que dijese 2 de julio de 2008 y no 26 de diciembre de 2006.

El 11 de noviembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden* mediante la cual denegó la

*Moción en solicitud de autorización de petición enmendada* de los apelantes.<sup>5</sup>

Insatisfechos, el 3 de diciembre de 2019, los apelantes acudieron ante este Tribunal de Apelaciones, mediante un recurso de apelación y en el mismo, alegaron la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI de Aguadilla al requerir la declaratoria de herederos y el certificado de cancelación de gravamen contributivo de Adelina Contributivo de Adelina Pérez, quien falleció hace más de cuarenta (40) años y era la esposa de HMS, el padre del vendedor del inmueble: Ángel Luis Mejías Pérez, único heredero del inmueble a la fecha del contrato de compraventa.

Erró el TPI al no autorizar la petición enmendada en la que se corregían errores y omisiones de la petición original, incluyendo el hecho del fallecimiento de Adelina Pérez desde hace más de cuarenta (40) años y que, por tanto, ésta no era dueña inmediata anterior del inmueble objeto del caso de epígrafe sobre expediente de dominio.

Visto el recurso que se nos presenta, el 8 de julio de 2020, emitimos una *Resolución* a los efectos de requerirle al Procurador General expresarse sobre la apelación de epígrafe. Luego de solicitar tiempo adicional para presentar su escrito, el 4 de agosto de 2020, el Departamento de Justicia por conducto de la Oficina del Procurador General, compareció oportunamente por medio del *Alegato del Procurador General*. En reacción al escrito del Procurador General, los apelantes instaron una *Réplica a alegato del Procurador General*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y la del Departamento de Justicia por conducto del Procurador General, nos disponemos a resolver.

---

<sup>5</sup> Notificada el 12 de noviembre de 2019.

-II-

**A. La petición de 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. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, pág. 338, 3<sup>a</sup> ed., 2012 Jurídica Editores. Por consiguiente, 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.

Cónsono con lo anterior, la Ley Núm.210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley del Registro de la Propiedad), es la que regula el procedimiento del expediente de dominio. Dicho procedimiento es *ex parte*, y el mismo, le permite a todo adquirente o propietario que careciere de título inscribible de dominio, inscribir dicho dominio si cumple con una serie de requisitos. Tales 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.

El procedimiento que debe seguir la parte peticionaria de un expediente de dominio, es el que regulan los Arts. 185 a 192 de la Ley del Registro de la Propiedad, 30 LPRA 1821, *et seq.* Así, el inciso (1) del Art. 185 del precitado estatuto, 30 LPRA sec. 6291(1), dispone que un propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si presenta “[u]n escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera

Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente.”

Además, el inciso (2) de dicho artículo dispone que el escrito contendrá las siguientes alegaciones pertinentes

a este caso:

(a)

...

(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.

(i) ...

No constituirá justo título a los efectos de esta sección, un título de dominio sobre una porción proindivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

...

(l)...

La precitada disposición, establece que el tribunal ordenará la citación personal del inmediato anterior dueño o sus herederos si fueren conocidos, en caso de no constar en escritura pública la transmisión; y a quienes tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento.<sup>6</sup> A su vez, el tribunal ordenará “la citación mediante edicto de “las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.” 30 LPRR sec. 6291 (2) (a). Si los que hubieren de ser citados personalmente estuvieren

---

<sup>6</sup> 30 LPRR 6291(2). Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquel de quien el causante adquirió la propiedad.

ausentes de Puerto Rico y se supiere su paradero se citarán por medio del mismo edicto, y al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviara copia de la citación por correo certificado, a su dirección conocida, exigiéndose acuse de recibo. Si se ignorase su paradero y así quedase probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto. 30 LPRA sec. 2762. 30 LPRA sec. 6291 (2) (a) y (b).

Mientras, al amparo del Art. 187 de la Ley del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 3293, y a petición del promovente, el Tribunal celebrará una vista para atender las alegaciones en cuanto 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. Por tanto, "[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". *Íd.* La Ley del Registro de la Propiedad, añade en su Art. 191, 30 LPRA 6297, que "[e]l expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión".

**B. Pago de la contribución sobre la transferencia del caudal relicto tributable**

La transferencia de los bienes que componen el caudal hereditario de una persona fallecida está sujeta al pago de contribuciones, según lo establece el Art. 124 de la Ley Núm. 232-2011, conocida como el Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico o Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011, según enmendada, 13 LPRA sec. 31011. Además, el Código dispone que esta

contribución constituirá un gravamen preferente a favor del Gobierno de Puerto Rico sobre los bienes que componen el caudal hereditario. 13 LPRA sec. 31161(a).

Por tanto, las personas con derecho a la herencia deben cancelar dicho gravamen como condición para su liquidación. 13 LPRA sec. 31162. El cumplimiento de esta obligación se acredita mediante el certificado de cancelación del gravamen del caudal relicto que expide el Secretario de Hacienda. *Íd.*

En los casos que no se presente el certificado de cancelación de gravamen, la norma les impone a los notarios, a los Registradores de la Propiedad y a los tribunales, las siguientes prohibiciones con relación a la transferencia de bienes del caudal:

(a)...

(1) Tribunales, notarios y Registradores de la Propiedad. -Excepto en los casos específicos autorizados por las secs. 31128 y 31121 de este título, ningún tribunal aprobará la división o distribución, venta, entrega, cesión o ejecución de hipoteca sin que se deduzca y se deje depositado en corte, del producto de la subasta, a nombre del Secretario, el monto de la contribución que éste haya determinado o determine es atribuible a dicha propiedad; y ningún notario autorizará, expedirá o certificará documento alguno de división o distribución, venta, entrega, cesión o hipoteca de tal propiedad exceptuándose de esta prohibición la certificación de documentos otorgados con anterioridad al fallecimiento del causante; y ningún registrador de la propiedad inscribirá en registro alguno a su cargo, ningún documento notarial, sentencia o acto judicial, otorgado, dictado o emitido, en relación con cualquier división o distribución, venta, entrega o hipoteca de la mencionada propiedad. 13 LPRA sec. 31165.

Según la precitada sección, en caso de que no se le acredite al tribunal previo a que se dicte sentencia el pago de la contribución sobre la herencia o la exención

de dicho pago, el foro de instancia no podrá aprobar la división de la herencia, ni ordenar la disposición, distribución o adjudicación de los bienes hereditarios. Así pues, se trata de un requisito indispensable para poder dictar sentencia final en el caso. *Vda. De Vázquez v. Vázquez Cintrón*, 85 DPR 279, 284 (1962); *Ruiz v. Ruiz*, 74 DPR 347, 352 (1953).

### **C. La comunidad hereditaria**

La comunidad hereditaria surge cuando fallece una persona con más de un heredero. Cada heredero tiene, en principio, una titularidad global sobre el patrimonio hereditario relicto, si bien limitada por la concurrencia de otro u otros herederos que tienen un derecho cualitativamente idéntico, aunque puede ser cuantitativamente distinto. La comunidad hereditaria se inicia con la apertura de una herencia a la que están llamados varios herederos, y termina por la división o partición. Mientras la partición no se efectúe, ninguno de los herederos tiene derecho concreto sobre los bienes de la herencia. *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, 120 DPR 39, 48-49 (1987). Hasta tanto no se efectúen las operaciones particionales, ningún heredero tiene título específico sobre alguno de los bienes de la herencia y, por lo tanto, no puede disponer de ellos libremente. Durante la indivisión de la herencia, "[l]os coherederos deben abonarse recíprocamente en la partición las rentas y frutos que cada uno haya percibido de los bienes hereditarios, las impensas útiles y necesarias hechas en los mismos, y los daños ocasionados por malicia o negligencia". Artículo 1016 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2882.

-III-

Tal y como señalan los apelantes en el recurso que nos presentan, el estatuto que regula el procedimiento del expediente de dominio no requiere que los solicitantes de dicha petición sometan la declaratoria de herederos y el certificado de gravamen contributivo de alguien que no es el dueño inmediato de la propiedad. Tampoco es requisito legal el tener que someter la declaratoria de herederos y el certificado de gravamen contributivo de todos los dueños anteriores de la propiedad objeto de la petición. Los apelantes han alegado que adquirieron la propiedad que pretenden inscribir, por compra, no por herencia. Resulta preciso resaltar, que este caso no es uno de herencia ni de usucapión, sino de un procedimiento especial de expediente de dominio, cuyos requisitos para su proceder son particulares y específicos.

Ciertamente, según surge del expediente del caso que nos ocupa, el inmediato dueño anterior de la propiedad que los apelantes adquirieron, aparenta ser el Sr. Ángel Luis Mejías Pérez, quien adquirió la misma, mediante herencia de su padre y de su hermano. Por lo cual, en cumplimiento con la ley aplicable, los apelantes presentaron los relevos que expidió el Departamento de Hacienda de los dos dueños anteriores a estos de la propiedad objeto de su solicitud de expediente de dominio, a saber, la del Sr. Humberto Mejías Santiago y la del Sr. Juan Humberto Mejías Pérez. Siendo ello así, el foro primario no podía exigir la certificación del gravamen contributivo de la Sra. Adelina Pérez.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada. Se devuelve el expediente al foro de origen para que dé continuidad a los procedimientos de forma consistente con esta *Sentencia*.

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