

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

RJDC
Apelada

v.

GOBIERNO MUNICIPAL
DE MOCA,
REPRESENTADO POR
SU ALCALDE JOSÉ
ENRIQUE AVILÉS Y
GOBIERNO MUNICIPAL
DE ISABELA,
REPRESENTADO POR
SU HONORABLE
ALCALDE CARLOS O.
DELGADO ALTIERI,
DEPARTAMENTO DE
JUSTICIA DEL
ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO
Apelante

KLAN20200041

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala Superior de
Aguadilla

Civil Núm.
A AC2018-0124

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

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 30 de junio de 2020.

Comparece el Gobierno de Puerto Rico, representado por la Oficina del Procurador General, (Departamento de Justicia) mediante recurso de apelación presentado el 13 de enero de 2020. Solicita la revisión de una *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, emitida el 19 de septiembre de 2019. Mediante esta, el foro primario declaró Con Lugar la demanda de sentencia declaratoria instada por RJDC Development LLC (RJDC).

Por los fundamentos que se exponen a continuación,

REVOCAMOS la *Sentencia* apelada.

-I-

El 11 de octubre de 2018, RJDC instó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria contra el Municipio de Moca y el Municipio de Isabela. Posteriormente, RDJC enmendó la *Demanda* a los fines de incluir al Departamento de Justicia como demandado. Allí, RJDC afirmó ser el dueño de un proyecto de urbanización conocido como "La Lllamarada" el cual ubica en la finca número 4475, inscrita al Folio 156 del Tomo 116 de Isabela, sección de Aguadilla del Registro de la Propiedad.¹ Indicó que la finca núm. 4475 es el remanente de una finca de mayor cabida, ubicada en los municipios de Moca e Isabela que, tras ser segregada, quedó ubicada en el Municipio de Moca. No obstante, la misma consta inscrita como que ubica en el Municipio de Isabela. Informó que, tanto el Municipio de Isabela como el Municipio de Moca certificaron que la finca núm. 4475 ubica en Moca. Añadió que, debido a dicha discrepancia, la referida finca tiene mas de ciento seis (106) asientos pendientes de inscripción. Por ello, solicitaron al tribunal que declarara que la referida finca pertenece al Municipio de Moca y en su consecuencia, ordenase al Registrador de la Propiedad a inscribirla en el Registro de la Propiedad de San Sebastián.²

En lo aquí pertinente, el 8 de mayo de 2019, el Departamento de Justicia presentó una *Moción en solicitud de desestimación*, la cual acompañó con copia de las inscripciones de la finca núm. 4475, sus notas marginales y una relación de todos los documentos

¹ Esta sección del Registro comprende los Municipios de Aguada, Aguadilla, Isabela y Rincón.

² Esta sección del Registro comprende los Municipios de Moca, San Sebastián y las Marías.

pendientes de calificación. Sostuvo que, de los documentos sometidos, surge que la finca en controversia nunca ha ubicado en dos demarcaciones. Explicó que, si bien el tribunal podía ordenar al registro de la Propiedad realizar la correspondiente corrección, primero era necesario incluir en el pleito al último titular registral, así como a los titulares de derechos reales inscritos con posterioridad a la última descripción de la finca. Por ello, le solicitó al tribunal que emitiera una resolución y orden a los fines de conceder a RJDC un término para presentar una demanda enmendada, en la que incluyera a las partes indispensables y que, de no llevarse a cabo dicha gestión, procediera a desestimar la demanda.

El 10 de junio de 2019, RJDC presentó su *Oposición a solicitud de desestimación*. Explicó que, contrario a la contención del Departamento de Justicia, quien afirma que la finca nunca ha ubicado en dos demarcaciones, esta aparece en el Municipio de Moca para propósitos del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). Añadió que lo anterior también surge de planos de la Oficina de Gerencia y Permiso (OGPe), los cuales ubican la finca en controversia en el Barrio Aceituna de Moca. Sostuvo que los documentos pendientes de inscripción están a la espera de que el tribunal haga una determinación a los efectos de que sean movidos al Registro de San Sebastián. Indicó que, de no hacerlo, se perdería el tracto y por lo que el proceso de calificación se atrasaría. Informó que tanto el Municipio de Moca como el Municipio de Isabela aceptan que la finca ubica en Moca, por lo que no existe controversia en cuanto a ello. Entiende que los derechos

de las partes no se verán afectados por el traslado de los documentos del Registro de la Propiedad de Aguadilla al Registro de la Propiedad de San Sebastián. Sostiene que acceder a la solicitud del Departamento de Justicia implicaría notificar los ciento setenta y un (171) documentos que se encuentran pendiente de calificación, lo que equivaldría a caos.

Luego de celebrarse una vista argumentativa para discutir la moción dispositiva presentada por el Departamento de Justicia, el Tribunal de Primera Instancia emitió el dictamen apelado. Mediante dicha determinación, el foro *a quo* concluyó que la finca objeto de la presente controversia ubica físicamente en el Municipio de Moca. En consecuencia, ordenó el traslado al Registro de la Propiedad de San Sebastián de todos los documentos pendientes de inscripción relacionados con dicha finca.

Inconforme con dicha determinación, el Departamento de Justicia presentó una oportuna solicitud de reconsideración, la cual fue denegada por el foro primario mediante *Resolución* emitida el 13 de noviembre y notificada al día siguiente.

No conteste con lo anterior, el Departamento de Justicia interpuso este recurso de apelación y formuló el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA DECLARANDO CON LUGAR LA DEMANDA Y DETERMINAR QUE LA FINCA 4,475 ESTÁ UBICADA ÚNICAMENTE EN EL MUNICIPIO DE MOCA, ELLO SIN QUE SE HAYA CELEBRADO UNA VISTA EVIDENCIARÍA, SIN PRUEBA QUE SOSTENGA TAL CONCLUSIÓN; Y SIN QUE SE INCLUYERAN COMO PARTES INDISPENSABLES EN EL PLEITO A LOS TITULARES DEL DOMINIO O DERECHOS REALES POSTERIORES AL ASIENTO QUE SE PRETENDE RECTIFICAR PRESENTEN SU CONSENTIMIENTO A LA RECTIFICACIÓN.

El 14 de febrero de 2020, el Municipio de Moca presentó su alegato. En igual fecha RJDC hizo lo propio, por lo que, estando en posición de resolver, procedemos a hacerlo.

-II-

-A-

La regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, le permite a la parte demandada solicitar la desestimación del pleito bajo los siguientes fundamentos:

- (1) Falta de jurisdicción sobre la materia.
- (2) Falta de jurisdicción sobre la persona.
- (3) Insuficiencia del emplazamiento.
- (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento.
- (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.
- (6) Dejar de acumular una parte indispensable. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015).

Para desestimar un caso por falta de jurisdicción sobre la materia "es necesario determinar si, tomando como cierto lo alegado por el demandante, el foro tiene jurisdicción para atender el reclamo". *Colón Rivera, et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *Harguindey Ferrer v. U.I.*, 148 DPR 13, 30 (1999).

Así las cosas, al considerar una moción de desestimación los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank, supra*, pág. 49; *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013).

En consecuencia, no procederá la desestimación a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante

no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación. *Colón Rivera et al. v. ELA, supra*, pág. 1049; *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 423 (2012).

Consecuentemente, para que prospere una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, debe demostrarse que aun interpretando la demanda lo más favorablemente, el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 652 (2013).

Por otra parte, nuestro ordenamiento jurídico reconoce una instancia en que una moción de desestimación debe ser considerada como una moción de sentencia sumaria. A esos efectos, la citada regla dispone que "si en una moción en que se formula la defensa número (5) se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria". Véase: Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

A tales efectos, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que "estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 de este apéndice hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla. *Id.* Cónsono con lo anterior, la moción para desestimar, por lo general, no será considerada a base de materia extraña o sea materia fuera de la alegación. Cuando se presenta una moción de desestimación acompañada de

prueba la transforma [...] en una moción de sentencia sumaria; y dispone que sea considerada como tal. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico. Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010 Supl. 2012, pág. 269; *Torres Ponce v. Jiménez*, 113 DPR 59 (1982).

-B-

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 36, atiende todo lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En específico, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 36.1, dispone que una parte podrá presentar una moción fundamentada "en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Según ha explicado el Tribunal Supremo, este mecanismo propicia la esencia y la razón expresada en la Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 1, cuando surja de forma clara que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986).

La parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero, sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho esencial. *González Aristud v. Hosp.*

Pavía, 168 DPR 127, 137-138 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

Así las cosas, únicamente procederá que se dicte sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*.

-C-

El Registro de la Propiedad es el organismo del gobierno que registra y guarda constancia de los actos y contratos relativos al trámite jurídico de los bienes inmuebles y los derechos inscribibles sobre los mismos. Su característica principal es dar publicidad a estos actos y contratos. El Derecho inmobiliario registral se fundamenta en una serie de principios, entre estos el principio de legalidad. Los documentos que busquen inscripción en el Registro de la Propiedad deben pasar por un examen de comprobación de legalidad, a fin de determinar si el título en cuestión es o no es inscribible. Este procedimiento se conoce como calificación registral, y permite rechazar (definitiva o provisionalmente) los títulos defectuosos e inscribir sólo los títulos perfectos. L. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch, 1997, T. I, pág. 2. Ello, con el objetivo de que "el Registro encierre sólo actos válidos y derechos perfectos". *Santiago v. E.L.A.*, 163 DPR 149, 158 (2004).

Ahora bien, como todo sistema sujeto a la intervención humana, el mismo puede contener alguna inexactitud. Sobre la inexactitud del registro, el Artículo 211 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Núm. 210-2015) dispone lo siguiente:

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extraregstral. Para corregir las inexactitudes se rectificarán los asientos de conformidad con este capítulo. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por un tercero que reúna las condiciones fijadas en este subtítulo.

En cuanto al proceso de rectificación, el Artículo 212 de dicha legislación prescribe:

La rectificación del Registro podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente, o que resulte lesionado por el asiento inexacto.

La rectificación se practicará con arreglo a las siguientes normas:

(1) Cuando la inexactitud surja por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación se hará:

- (a) Por la inscripción del título procedente, si ello es posible,
- (b) Por reanudación del tracto sucesivo,
- Y
- (c) Por resolución judicial que ordene la misma.

(2) Cuando la inexactitud deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación.

(3) Cuando la inexactitud tenga lugar por defecto o error de algún asiento, se rectificará el Registro, según lo establecido en este capítulo.

(4) Cuando la inexactitud proceda de la falsedad, nulidad o defecto del título que motivó el asiento por cualquiera otra causa no especificada anteriormente, la rectificación requerirá el consentimiento del titular

afectado por ella o, a falta del mismo, una resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, deberá presentarse la demanda contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trata de rectificar concede algún derecho.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se deriva.

Mientras que el Artículo 214 de dicha ley, lee como sigue:

Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada, y siempre que se tenga a la vista el instrumento o la imagen digital del instrumento que motivó la acción.

Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá el consentimiento de éstos para corregir el error o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento.

A su vez, la Regla 214.2 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Reglamento 8814 de 14 de septiembre de 2016 (Reglamento Núm. 8814), dispone:

Cuando existan asientos practicados con posterioridad al asiento que se pretende rectificar, será requisito que los titulares posteriores presten su consentimiento a la rectificación. Este consentimiento se hará mediante instancia firmada y autenticada ante notario. De no consentir, deberán ser incluidos como partes en el procedimiento ante el tribunal de conformidad con la Regla 214.1 de este Reglamento.

Por otro lado, los Artículos 153 y 154 de la Ley Núm. 210-2015 establecen las normas aplicables a los traslados de remanente de una finca. El Artículo 153 dispone:

Los documentos relativos a fincas que se encuentren en más de una demarcación, se deberán presentar en la sección del Registro en cuya demarcación territorial radique la mayor cabida.

Mientras que, el Artículo 154 establece:

Cuando una finca esté situada en más de una demarcación, la primera inscripción se hará en la sección donde radique la mayor cabida, describiéndose la totalidad de la finca y la parte correspondiente a cada demarcación. El historial de la finca se continuará en la sección donde la misma quedó inscrita. Si la cabida en las distintas demarcaciones es igual, se continuará el historial en donde el titular lo solicite.

En el caso de que se extinga la totalidad de la porción que originalmente tenía la mayor cabida de la finca, el Registrador trasladará el remanente a la sección a cuya demarcación corresponda. En el caso de que dicho remanente recaiga en más de una demarcación, se trasladará el historial a la demarcación donde radique la mayor cabida. El Registrador pondrá la correspondiente nota de traslado, identificando el número de finca asignado a dicho remanente en la demarcación donde continuará el historial.

Sobre dicho proceso, la regla 154.1 del Reglamento Núm. 8814 establece:

Regla. 154.1 - Inscripción e historial de finca en varias demarcaciones con igual cabida

En los casos en que las cabidas de las fincas que pertenecen a distintas demarcaciones sean iguales, la primera inscripción, así como su historial posterior, se hará en la demarcación donde se presente el título. Si como resultado de segregaciones o modificaciones la finca inscrita queda reducida a la porción correspondiente a otra demarcación, el Registrador la trasladará e inscribirá bajo nuevo número de finca en la demarcación correspondiente. En la finca original expresará mediante nota marginal que el historial continúa en la otra demarcación. En la nueva finca se expresará que es el remanente de la finca original haciendo constar los datos de su procedencia.

-III-

En el presente recurso, tanto el Departamento de Justicia como el Municipio de Moca aducen que el foro apelado incidió al determinar que la finca objeto de la presenta controversia ubica en dos demarcaciones territoriales y, en consecuencia, ordenar el traslado al Registro de la Propiedad de San Sebastián de todos los

documentos pendiente de inscripción relacionados con dicha finca. Sostienen que, en el presente caso estamos ante una inexactitud entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral, situación que requiere el consentimiento de los titulares posteriores al asiento cuya rectificación se solicita. Por su parte, RJDC mantiene la corrección de la Sentencia apelada.

Hemos examinado detenidamente el expediente ante nuestra consideración. Desde su origen, el historial registral de la finca núm. 4475 indica que esta ubica en los barrios Guerrero y Arenales en Isabela. A pesar de ello, documentos de agencias como el CRIM y la OGPe ubican la referida finca en el Municipio de Moca. No obstante, y contrario a lo alegado por RJDC, en el expediente no consta documento alguno que demuestre que la finca núm. 4475 sea el remanente de una finca de mayor extensión que estuviera ubicada en dos demarcaciones territoriales. La prueba contenida en el expediente no sostiene dicha conclusión. Toda vez que la finca núm. 4774 ubica en un único municipio, la presente controversia no puede ser resuelta al amparo de los Artículos 153 y 154 de la Ley Núm. 210-2015. Por tanto, y por tratarse de una inexactitud del Registro, es preciso recurrir al proceso de rectificación de asiento contenido en dicha legislación, el cual en efecto requiere el consentimiento de los titulares posteriores al asiento que se pretende rectificar. Siendo ello así, concluimos que el error señalado se cometió, por lo que procede la revocación de la *Sentencia* impugnada.

-IV-

Por lo fundamentos antes expuestos, se **REVOCA** la *Sentencia* apelada. En consecuencia se devuelve el caso

al foro primario para la continuación de los procedimientos, conforme lo aquí resuelto.

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