

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

Thompson Realty Company
of Princeton, Inc. y William
Bryce Thompson

Apelantes

vs.

Zoraida Márquez Rodríguez,
Amelia Márquez Rodríguez,
Alejandro Márquez
Rodríguez, José A. Díaz, la
Sociedad de Bienes
Gananciales compuesta por
Alfonso Márquez Mulero y su
esposa Helen Mulero
Durieux, la Sociedad de
Gananciales compuesta por
Alfonzo Márquez Mulero y
Francisca Rodríguez García,
la Sociedad de Gananciales
compuesta por Víctor
Manuel Romero Márquez y
María de León Márquez
Bonano, Anatolio Romero
Márquez, Bernard Cepeda
Martínez, Patricia Cepeda
Martínez, Saba Cepeda
Martínez, Nana Cepeda
Martínez, Jesús Cepeda
Martínez, Sofia Feliciano
Martínez, Providencia Vega
Martínez, Catalina Vega
Martínez, Pedro Vega
Martínez, Olga González
Martínez y Fulano de Tal,
viuda de Gautier

Apelados

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Vieques

KLAN202000768

Sobre: Partición/
División de
Comunidad

Civil Núm.:
N2CI-2006-00080
(302)

Panel integrado por su presidente, el Juez Adames Soto, el Juez Figueroa Cabán¹, y el Juez Rodríguez Flores².

Rodríguez Flores, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de agosto de 2021.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2021-040 el Juez Figueroa Cabán sustituyó al Juez Vizcarrondo Irizarry.

² Mediante Orden Administrativa TA-2020-167 el Juez Rodríguez Flores sustituyó al Juez Rivera Colón.

Los apelantes, Thompson Realty Company of Princeton, Inc., y el Sr. William Bryce Thompson, instaron el presente recurso el 25 de septiembre de 2020. Solicitan que revoquemos la *Sentencia Parcial* dictada el 27 de diciembre de 2017, enmendada *nunc pro tunc* el 1 de septiembre de 2020, y notificada a las partes el 3 de septiembre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (en adelante, TPI). Por medio del dictamen recurrido, el TPI declaró *Sin Lugar* la demanda sobre división de comunidad de bienes presentada por los apelantes.

Luego de evaluar los méritos del recurso, y con el beneficio de la comparecencia de las partes, acordamos desestimar el presente recurso por incumplimiento con las Reglas del Tribunal de Apelaciones.

-I-

El 19 de mayo de 2006, Thompson Realty Company of Princeton, Inc. y el Sr. William Bryce Thompson (los apelantes), incoaron una *Demanda* sobre partición de comunidad en contra de varios demandados.³ En síntesis, alegaron ser dueños en común proindiviso de las siguientes fincas ubicadas en el Municipio de Culebra: Playa Brava I, Playa Brava II, Tamarindo V, Playa Arenal II, Playa Arenal IV y la Finca Núm. 247. Por lo cual, solicitaron al TPI que decretara la división de las fincas conforme al Código Civil o su venta en caso de que las partes no pudieran llegar a un acuerdo sobre la división.⁴

³ Los codemandados fueron: Zoraida Márquez Rodríguez, Amelia Márquez Rodríguez, Alejandro Márquez Rodríguez, José A. Díaz, la Sociedad de Gananciales compuesta por Alfonso Márquez Mulero y su esposa Helen Mulero Durieux, la Sociedad de Gananciales compuesta por Alfonso Márquez Mulero y Francisco Rodríguez García, la Sociedad de Gananciales compuesta por Víctor Manuel Romero Márquez y María Dolores de León Bonano, Anatolio Romero Márquez, Bernard Cepeda Martínez, Patricia Cepeda Martínez, Saba Cepeda Martínez, Nana Cepeda Martínez, Jesús Cepeda Martínez, Sofía Feliciano Martínez, Providencia Vega Martínez, Catalina Vega Martínez, Pedro Vega Martínez, Olga González Martínez y Fulano de Tal, viuda de Juan Gautier.

⁴ Véase, Apéndice de la apelante, *Demanda*, págs. 149-151. La demanda fue presentada por el Lic. Ronald L. Rosenbaum; notario autorizante de la escritura pública en controversia. Los apelantes solicitaron al TPI que dejara sin efecto las gestiones realizadas por los apelados en la Administración de Reglamentos y

El 6 de diciembre de 2006, la Sra. Helen Mulero Durieux, viuda del Sr. Guillermo Márquez Mulero, presentó su *Contestación a la Demanda*.⁵ Admitió, que las sociedades de gananciales integradas por Guillermo Márquez Mulero y Helen Mulero Durieux; Alfonso Márquez Mulero y Francisca Rodríguez García; Victor Manuel Romero Márquez y María Dolores de León Bonard; y Don Anatolio Romero Márquez eran dueños en común proindiviso de 12.9633 cuerdas en la finca Tamarindo V. Admitió también, que las partes antes indicadas realizaron actos afirmativos para individualizar sus respectivos terrenos. Como defensa afirmativa, añadió que en virtud de la *Sentencia* dictada el 16 de febrero de 1984 y enmendada *nunc pro tunc* el 14 de febrero de 1986 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, se obtuvieron permisos gubernamentales para el deslinde de zona marítimo-terrestre de sus terrenos y la segregación de una parcela de 12.9633 cuerdas en común proindiviso a separarse de la Finca Tamarindo V. Asimismo, aseveró que los apelantes a pesar de estar informados de los alcances y limitaciones de sus respectivos títulos, optaron por presentar una demanda frívola.

Por su parte, el 15 de junio de 2007, la Sucesión de Zoraida Márquez Rodríguez⁶, presentó su *Contestación a la Demanda*.⁷ En esencia, negaron las alegaciones contenidas en la demanda y alegaron afirmativamente que habían permanecido en indivisión porque los apelantes no habían mostrado interés en la división de la

Permisos (en adelante ARPE). Ello, a pesar de no haberse alegado en la demanda instada. No surge del apéndice del recurso una solicitud para enmendar las alegaciones de la demanda.

⁵ *Id.*, *Contestación a Demanda*, págs.152-156.

⁶ La sucesión está compuesta por sus hijos Gladys Zorrilla Márquez Rodríguez y Artemio Suárez Márquez; Sucesión de Alejandro E. Márquez, también conocido por Alexander E. Márquez, compuesta por sus hijos Raquel Márquez Pérez también conocida por Raquel Wilkins, Rachel Wilkins y Rachel Josephine Márquez, Lawrence Márquez Pérez, Peter Christopher Márquez Pérez y su nieta, Alexia Márquez Acevedo y Amelia Márquez Rodríguez, también conocida por Amelia Márquez de Zorrilla.

⁷ Véase, Apéndice de la apelante, *Contestación a la Demanda*, págs.157-158.

propiedad. Alegaron también, que deseaban la segregación de sus propiedades ya que no deseaban vender las mismas.

El 10 de marzo de 2014, las partes presentaron ante el TPI una *Moción Informando Estipulación Transaccional y en Solicitud de Sentencia Parcial; Acuerdo Transaccional*.⁸ El 13 de marzo de 2014, el TPI emitió una *Sentencia Parcial por Estipulación*. Mediante la misma, aprobó la estipulación informada por las partes y ordenó el cumplimiento del *Acuerdo Transaccional*.⁹

El 12 de noviembre de 2014, notificada a las partes el 17 de noviembre de 2014, el TPI dictó una *Resolución*.¹⁰ En la misma, enumeró las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 14 de febrero de 1986, el Tribunal Superior, sala de Humacao a través del Hon. Carlos de J. Rivera Marrero, dictó Sentencia Enmendada *Nunc Pro Tunc* en el caso civil número 77-38, Encarnación Romero Márquez, vda. De Díaz v. Petra y José Márquez Laureano.
2. La sentencia establece que el pleito es “sobre la división de comunidad de unos predios de terrenos situados en la Isla de Culebra, Puerto Rico.” Véase página 1 de la Sentencia del 14 de febrero de 1986.
3. Surge de la antes referida sentencia que las partes presentaron *Estipulación y Acuerdo* para que el tribunal dictara sentencia de conformidad.
4. En la antes referida sentencia, la finca Tamarindo, tiene la siguiente descripción:

“RÚSTICA: compuesta de doscientas diez y siete (217) cuerdas más o menos, equivalentes a ochenta y cinco hectáreas, veintiocho áreas y noventa y cuatro centiáreas, sita en el Barrio Flamenco de Culebra, colindando por el Norte, con la Laguna Flamenco, Miguel Martínez y el lote número 51; por el Sur, la zona marítima, y Anastacia Nieves, hoy Pedro Márquez; por el Este, Anastacia Nieves, Pedro Padró y Enrique

⁸ Destacamos que los apelantes omitieron incluir en su Apéndice la *Moción Informando Estipulación Transaccional y en Solicitud de sentencia Parcial; Acuerdo Transaccional*. La Sentencia Parcial por Estipulación no expresa cual fue el acuerdo transaccional, por lo cual desconocemos su alcance.

⁹ Apéndice de los apelantes, *Sentencia Parcial por Estipulación*, pág.175.

¹⁰ *Id.*, *Resolución*, págs. 177-191. Es importante destacar, que de dicha *Resolución* surgen varios trámites procesales importantes que incluyeron una solicitud de sentencia sumaria y su oposición. Sin embargo, los apelantes omitieron incluir en el apéndice copia literal de estos escritos.

Bird; y por el Oeste, Felicita Fuentes, antes Sosa y Miguel Martínez.

Inscrita al folio 66 y siguientes del Tomo 4 de Culebra, finca número 217, Inscripción Primera y siguientes.” Véase, pág. 4 de la Sentencia Enmendada del 1986.

5. En particular, esta finca fue dividida en las fincas Tamarindo I, II, III, IV, V y VI. Surge de la *Sentencia Enmendada* en la página 9, que en la Finca Tamarindo se realizaron segregaciones y adjudicaciones, según descritas en la sentencia.
6. Una de las fincas que surgió lo es la Finca Tamarindo V. Es precisamente en la Finca Tamarindo V, en donde existe disputa entre los comparecientes en la solicitud de sentencia sumaria (los codemandados) y el demandante.
7. La finca Tamarindo V se describe en la Sentencia Enmendada en la página 11, como sigue:

“RUSTICA: porción de terreno situada en el Barrio Flamenco de la isla de Culebra, Puerto Rico, con una cabida de 42.6754 cuerdas, igual a 167,731.226 metros cuadrados, en lindes: por el Norte, con María Márquez Laureano; por el Este con José Ramón Pérez-Villamil; por el sur, con la zona marítima; y por el Oeste, con Encarnación Romero Márquez, vda. De Díaz. Contiene un camino rústico sin pavimentar que la atraviesa, dándole acceso de entrada y salida.” Véase, página 11 de la Sentencia Enmendada del 1986.

8. Según la antes referida sentencia en la página 11, “[e]sta porción se adjudica en común proindiviso en pago de y en proporción a sus respectivas participaciones” a:
 - María de la Cruz Márquez Laureano, el 60.7558%, equivalente a 25.9278 cuerdas.
 - A la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por la Sra. María de la Cruz Márquez Laureano y el Sr. José A. Díaz, el 8.8676, equivalente a 3.7843 cuerdas.
 - A la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre los señores Guillermo Márquez Mulero y Helen Mulero Durieux, el 14.2775%, equivalente a 6.0930 cuerdas.
 - A la Sociedad Legal de Gananciales Compuesta por Alfonso Márquez Mulero y Francisca Rodríguez García, el 8.8979% equivalente a 3.7972 cuerdas.
 - Al Sr. Anatolio Romero Márquez, el 4.1387%, equivalente a 1.7672 cuerdas.
 - A la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por Víctor Manuel Romero Márquez y María Dolores de León Bonano, el 3.0624%, equivalente a 1.3069 cuerdas.

9. Conforme a la Sentencia Enmendada del 1986, las partes acordaron “la división de la comunidad y distribuir las respectivas participaciones a cada condueño en las fincas...se le adjudica en pago de su participación respectivas los lotes que se segregan para que formen fincas independientes, y que aparecen en los croquis que se unen y se hacen formar parte de esta estipulación, con las descripciones que siguen...” Véase página 7 de la *Sentencia Enmendada*.
10. Según surge de la suma de las participaciones de los aquí codemandados (solicitando sentencia sumaria), la cantidad de las cuerdas que les pertenece es de 12.9633 cuerdas. El resto de la porción mayoritaria, conforme la *Sentencia Enmendada* del 1986 a María de la Cruz Márquez Laureano, 25.8278 cuerdas, el 60.7558% y a la Sociedad de Gananciales compuesta por María de la Cruz Márquez Laureano y José A. Díaz, 3.7848 cuerdas, el 8.8676%.
11. Se adjuntó a la solicitud de sentencia sumaria de los aquí codemandados copia de un croquis de la finca Tamarindo, dividida en 6 partes. Surge de la parte número 5 una línea divisoria.
12. De otra parte, surge del expediente y de la oposición a sentencia sumaria, otro croquis de la finca tamarindo el cual en el área denominada con el número 5 no establece línea divisoria alguna.
13. Surge de la *Sentencia Enmendada* del 1986 que los croquis se hacen formar parte de la estipulación. Véase, página 7 de la *Sentencia Enmendada* del 1986.
14. Además, surge de la página 15 en adelante, de la *Sentencia Enmendada*, una sección denominada “Acuerdos Adicionales”. Allí se establece:

“Forman parte de esta ESTIPULACION Y ACUERDOS los análisis de las fincas anteriormente relacionadas, según surge del estudio en el registro de la Propiedad, y de las escrituras relacionadas con las herencias de sus respectivos causantes, y de los traspasos que han ocurrido entre ellos, el estudio de la titularidad de sus respectivos dueños, según surgen de toda la documentación examinada. Forman parte además los planos certificados de mensura levantados al efecto, cuyos documentos se incorporan a la presente para que forme parte integrante de la misma. Las partes se obligan a otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios, o convenientes, para llevar a cabo

estos acuerdos y que las fincas adjudicadas puedan ser inscritas a nombre de sus respectivos dueños en el Registro de la Propiedad.

Las partes interesan que se ordene al Registrador de la Propiedad de la Sección de Humacao que inscriba todas las adjudicaciones y demás actos comprendidos en esta estipulación y en la sentencia que dicte el Tribunal, y que copia certificada de dicha Sentencia sea título suficiente para que se realice dicha inscripción en el Registro de la Propiedad... Cada partcipe hará, a su costo, todas las gestiones que sean necesarias para que se realice dicha inscripción...

...

El Tribunal... le imparte su aprobación en todas sus partes, incluyendo, los documentos, los análisis y todos los croquis y planos unidos a las misma, y en su consecuencia, dicta SENTENCIA de conformidad con dicha estipulación y acuerdos.

Se ordena al Honorable Registrador de la Propiedad, Sección de Humacao, que inscriba todas las adjudicaciones y demás actos comprendidos en la ESTIPULACION Y ACUERDOS y en esta Sentencia, disponiéndose que copia certificada de esta Sentencia será título suficiente para que se realicen dichas inscripciones en el Registro de la Propiedad correspondiente.”

15. Conforme a la declaración jurada juramentada por la codemandada Helen Mulero Durieux t/c/p Helen Márquez surge que ella y su esposo, el Sr. Guillermo Márquez Mulero le compraron a la Sra. Carmen Aurea Márquez Carattini unos terrenos y derechos de propiedad que la señora Márquez Carattini había adquirido por virtud de herencia de su padre, el Sr. José Márquez Laureano en una finca de 217 cuerdas sitas en el Barrio Flamenco de Culebra. Surge que la primera compra ocurrió el 11 de noviembre de 19[7]7 a través de la escritura número 17 de Compraventa de Derechos Heredados, otorgada ante el notario Aurelio Roque Delgado. Posteriormente, se llevó a cabo la compraventa de derechos heredados el 19 de enero de 1978. Esta finca fue inscrita como la Finca 217.
16. Conforme a la declaración jurada de la codemandada, Sra. Dolores Márquez Rodríguez, hija de los señores Alfonso Márquez Mulero y Francisca Rodríguez García, indicó que sus padres le compraron a la Sra. Carmen Aurea Márquez Carattini unos terrenos que había heredado de su padre, en una finca de 217 cuerdas, sita en el Barrio Flamenco de Culebra. La compraventa se dio por medio de la escritura número 18 del 28 de noviembre de 1977, posteriormente se llevó a cabo otra compraventa

por la escritura número 6 del 19 de enero de 1978 y una tercera compraventa por virtud de la escritura número 21 del 16 de agosto de 1978. Esta finca fue inscrita como la Finca 217.

17. Conforme a la declaración jurada juramentada por el codemandado, Sr. Anatolio Romero Márquez, este le compró a la Sra. Carmen Aurea Márquez Carattini unos terrenos y derechos de propiedad que había heredado ésta de su padre en una finca de 217 cuerdas, ubicada en el Barrio Flamenco de Culebra. La compraventa se dio por virtud de escritura número 14 del 10 de abril de 1978. Esta finca fue inscrita como la Finca 217.
18. Conforme a la declaración jurada del codemandado, Víctor Manuel Romero Márquez, este último junto a su esposa, la Sra. María Dolores de León Bonano, adquirieron mediante escritura de compraventa número 15 del 10 de abril de 1978 unos terrenos y derechos de propiedad de la Sra. Carmen Aurea Márquez Carattini en un inmueble sito en el Barrio Flamenco de Culebra. Esta finca fue inscrita como la Finca 217.
19. Los codemandados, representados por el Lcdo. Romano Zampierollo Rheinfeldt reconocen que el Tribunal de Humacao, en su sentencia adjudicó los derechos de propiedad y participaciones en común proindiviso en la finca Tamarindo V.
20. Los codemandados comparecientes, mediante declaración jurada indicaron que al realizar las compras entre el 1977 y 1978 no tenían duda en cuanto a la localización de los terrenos que estaban comprando. Sin embargo, se advierte en todas las escrituras de compraventa que se trata de compraventa de derechos heredados y que no adquieren los compradores sitio específico en el inmueble, finca número 217.
21. El 15 de junio de 1988, la parte demandante, Thompson Realty Company of Princeton, Inc., representada por la Sra. Ana María Alonso de Faure (secretaria del Lcdo. Ronald L. Rosenbaum) otorgó ante el Notario Ronald L. Rosenbaum escritura número 87 de compraventa. Surge de esta escritura que la parte vendedora lo es la Sra. María de la Cruz Márquez Laureano, quien compareció representada por el Sr. Julio Morales Rodríguez, por poder otorgado el 9 de julio de 1982 ante el notario Manuel Juarbe. No compareció el Sr. José A. Díaz o sus representantes.
22. La Sra. María de la Cruz Márquez Laureano ni su sucesión son parte en el pleito.

23. La escritura número 87 del 15 de junio de 1988 fue presentada al Registro de la Propiedad, sección de Fajardo, para su inscripción el 4 de enero de 1996. Al notario Ronald L. Rosenbaum se le notificaron faltas. Las faltas en cuanto a lo aquí pertinente son las siguientes:

“1. Ante el fallecimiento del Sr. José Díaz, se constituye una comunidad de bienes hereditarios para la cual debe haber una partición previa que establezca que porción si alguna tiene María de la Cruz Márquez Laureano. Art. 95 Ley Hipotecaria.

2. Debe identificar la porción que se vende de la finca Tamarindo V a Thompson Realty, ya que la misma fue adjudicada en común proindiviso con otras personas. Art. 61, 64 y 68 Ley Hipotecaria.

Es importante precisar el estatus civil de María de la Cruz Márquez ya que en donde único surge el mismo es en el documento de Poder otorgado en 1982 y la escritura de venta fue otorgada en el 1988. Art. 61, 64 y 68 Ley Hipotecaria.”

24. La parte demandante solicitó recalificación, de la cual no ha habido determinación.

25. ARPE, en el caso número 07LS5-00000-03564, el 11 de abril de 2008, dictó Resolución Aprobatoria que autorizó la lotificación simple de un solar de 12.9633 cuerdas a favor de la Sucesión Márquez Mulero y otros (aquí denominados los codemandados). Esta resolución fue dictada a instancias de los codemandados, Helen Mulero Durieux y otros (aquí codemandados).

El TPI determinó que era necesario celebrar una vista evidenciaria para dirimir las siguientes controversias:

1. Si la incomparecencia de los herederos de José Díaz esposo fallecido de María de la Cruz Márquez Laureano convierte la escritura y el negocio jurídico en uno nulo o anulable, según alegaron los codemandados.
2. Si la Sentencia dictada por el Tribunal de Humacao en el 1986 en la cual se anejaron 2 croquis, uno con división y otro sin división del inmueble determina una adjudicación de las partes específica.
3. Si la aprobación de ARPE fue hecha conforme a derecho al no haber verificado si en efecto la porción del inmueble estaba identificada y si la agencia que tampoco es parte del pleito actuó correctamente.

En consecuencia, el TPI denegó la solicitud de sentencia sumaria parcial presentada por los apelados y señaló una *Conferencia con Antelación al Juicio*.

El 15 de enero de 2016, los apelantes presentaron una *Solicitud de Bifurcación de Reclamaciones*. Los apelantes solicitaron que se dividiera el pleito en dos fases. La Fase (A) para la determinación sobre la legalidad de la división física de las doce (12) cuerdas específicas que reclamaron los apelados y la fase (B) para ventilar las reclamaciones sobre las otras fincas reclamadas en la demanda.

El 16 de septiembre de 2016, los apelantes remitieron un *Proyecto de Determinaciones de Hechos Probados por la Parte Demandante en Juicio en su Fondo*.¹¹ De igual manera, los apelados presentaron una *Moción Urgente Sometiendo Determinaciones de Hechos*.¹²

Luego de varios trámites procesales¹³, el TPI dictó *Sentencia*.¹⁴ El Tribunal sentenciador incluyó en su sentencia las determinaciones de hechos que surgieron de la *Resolución* emitida el 12 de noviembre de 2014 y enumeró las siguientes determinaciones de hechos adicionales:

1. Las escrituras de las partes codemandadas fueron inscritas en el Registro de la Propiedad de Fajardo y presentadas en el caso civil 77-3946 del Tribunal de Humacao. Este Tribunal tomó conocimiento judicial de la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* dictada en dicho caso el 14 de febrero de 1986.

¹¹ Apéndice de los apelantes, *Proyecto de Determinaciones de Hechos Probados por la Parte Demandante en Juicio en su Fondo*, págs. 225-228. Destacamos que los apelantes incorporaron por referencia las Determinaciones de Hechos contenidas en la *Resolución* del TPI emitida el 12 de noviembre de 2014.

¹² *Id.*, *Moción Urgente Sometiendo Determinaciones de Hechos*, págs. 231-252.

¹³ Es importante destacar, que este trámite incluyó la celebración de una vista de inspección ocular; la celebración de una vista evidenciaria sobre la Escritura de Compraventa Núm. 87 otorgada ante el Lic. Ronald L. Rosenbaum, la celebración de un juicio en su fondo en el cual se recibió prueba testifical y pericial. No obstante, los apelantes no presentaron una Transcripción de la prueba oral.

¹⁴ *Id.*, *Sentencia*, págs. 255-271.

2. Los codemandados autorizaron al demandado, Sr. William Márquez Mulero, al agrimensor, Sergio A. Morales Marrero y al Lcdo. Romano Zampierollo a presentar el caso y someter solicitud ante la Administración de Reglamentos y Permisos para aprobar la segregación de la parcela de 12.9573 cuerdas adjudicadas en la Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc de 14 de febrero de 1986.
3. La Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) dictó Resolución aprobatoria el 11 de abril de 2008, y autorizó la lotificación simple aprobando los planos de inscripción de un solar de 12.9633 cuerdas a la Sucesión Márquez Mulero.
4. El Sr. William Márquez Mulero obtuvo la autorización de todos los codemandados para presentar la petición sobre permiso de segregación ante la Administración de Reglamentos y Permisos.
5. De acuerdo al testimonio del perito agrimensor, Rubén Ortiz Ortiz el terreno en controversia es uno accidentado con una cuesta o lote empinado hacia el Norte y una playa rocosa hacia el Sur. La propiedad que da hacia el Este pertenece al Sr. José Pérez Villamil y fue desarrollada como complejo turístico con posterioridad a dictada la Sentencia del año 1986.
6. Cercano a la propiedad en controversia se encuentra también un lote utilizado como vertedero en Culebra.
7. De la escritura de compraventa 387, surge que la Sra. María de la Cruz Márquez Laureano estaba enajenando su participación privativa, además del 50% que le corresponde en la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ella y el fenecido, José Díaz.

Así las cosas, el TPI en particular, resolvió que la compraventa realizada por los apelantes no cumplió con las exigencias de nuestro ordenamiento jurídico. El TPI fundamentó su determinación en que la titularidad del inmueble no estaba clara. Concluyó que la Escritura de Compraventa Núm. 87 del 15 de junio de 1988 otorgada por los apelantes ante el notario Ronald L. Rosenbaum podría ser nula o anulable. El TPI determinó que, en virtud de la antes mencionada escritura, los apelantes no podían solicitar la división de la comunidad ni oponerse a los actos realizados por los

apelados en ARPE. Sobre los trámites en ARPE, el TPI determinó que los apelados actuaron ante la agencia de conformidad con lo establecido en la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* dictada el 14 de febrero de 1986 en el caso de *Encarnación Romero v. Petra Márquez, supra*. En consecuencia, el TPI declaró *Sin Lugar* la demanda y denegó la solicitud de que se dejaran sin efecto las gestiones realizadas por los apelados en ARPE para la segregación de la finca Tamarindo V.

Inconforme con la determinación, el 26 de marzo de 2018, la parte apelante compareció ante este Tribunal de Apelaciones.¹⁵ Evaluado el recurso, el 23 de enero de 2019, un panel de este Tribunal emitió una *Resolución* desestimando el recurso por prematuro. Lo anterior, toda vez que quedaron pendientes de adjudicar los reclamos presentados sobre otras fincas. Ante ello, se dispuso que el dictamen apelado constituía una “sentencia parcial” que carecía de la finalidad requerida por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3.

Una vez recibido el mandato, el 1 de septiembre de 2020 y notificada el 3 de septiembre de 2020, el TPI dictó *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc* de conformidad con las exigencias de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Inconforme con la determinación, el 25 de septiembre de 2020, los apelantes presentaron un recurso de *Apelación*. En el cual, le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia la cual no reconoce y especifica que es de índole parcial, ya que sólo se refiere a las partes con interés propietario en la finca conocida como Tamarindo V.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al obviar por completo el planteamiento de derecho levantado por los Demandantes-Apelantes sobre la falta de legitimación activa de los Co-demandados-Apelados

¹⁵ KLAN201800301.

para solicitar la nulidad de la Escritura #87 de Compraventa otorgada el 15 de junio de 1988 ante el notario Ronald L. Rosenbaum.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que María de la Cruz Márquez Laureano enajenó la participación de José A. Díaz mediante la Escritura #87 de Compraventa otorgada el 15 de junio de 1988 ante el notario Ronald L. Rosenbaum.

Cuarto error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la Escritura #87 de Compraventa otorgada el 15 de junio de 1988 ante el notario Ronald L. Rosenbaum puede ser nula o anulable.

Quinto error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de división de comunidad de bienes presentada por los Demandantes-Apelantes basado en la posible inexistencia del negocio jurídico contenido en la Escritura #87 de Compraventa otorgada el 15 de junio de 1988 ante el notario Ronald L. Rosenbaum.

Sexto error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la Sentencia Nunc Pro Tunc emitida en el 1986 en el Caso Civil 77-3946 hace referencia a un croquis con líneas divisorias y uno que no tiene líneas divisorias.

Séptimo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el croquis con líneas divisorias formó parte de la Estipulación y Acuerdos incorporados en la Sentencia Nunc Pro Tunc emitida en el 1986 en el Caso Civil 77-3946.

Octavo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la Sentencia Nunc Pro Tunc emitida en el 1986 en el Caso Civil 77-3946 adjudica una porción específica en la Finca Tamarindo V a los Co-Demandados-Apelados.

Noveno error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no dejar sin efecto las gestiones realizadas por los Co-Demandados-Apelados ante la Administración de Reglamentos y Permisos en el caso número 07LS5-00000-03564 para obtener la segregación de una porción específica en la Finca Tamarindo V, aun cuando no contaban con el permiso de todos los dueños de la referida finca.

Décimo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que los herederos de José A. Díaz no fueron parte del pleito.

En igual fecha, los apelantes presentaron una “Moción Urgente Solicitando se Exima Notificación de Alegato a Partes No Interesadas”. Solicitaron que se le eximiera de notificar el presente

recurso de apelación a los codemandados que habían sido declarados en rebeldía.

El 9 de octubre de 2020, este Tribunal dictó *Sentencia* desestimando el recurso por falta de jurisdicción. Ello pues, los apelantes no cumplieron con su deber de notificar el recurso de apelación a todas las partes del pleito.

Oportunamente, el 26 de octubre de 2020, los apelantes presentaron ante este Tribunal una *Moción de Reconsideración*. Acreditaron haber notificado el recurso a todas las partes del pleito dentro del término jurisdiccional para ello.

El 25 de noviembre de 2020, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando se añada Apéndice a Recurso de Apelación* y se tome conocimiento de representantes legales de la parte apelante. Lo anterior, para añadir al apéndice del recurso una copia de la *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc* a revisarse, alegaron haberla omitido por inadvertencia.

El 8 de diciembre de 2020, emitimos una *Resolución en Reconsideración*. En la cual, dejamos sin efecto la *Sentencia* de 9 de octubre de 2020 y a su vez ordenamos la continuación de los procesos apelativos en el caso.

El 25 de enero de 2021, los apelados presentaron su *Alegato en Oposición*. En esencia, plantearon que los apelantes no presentaron evidencia suficiente para sostener su reclamación. Sostienen, que los apelantes cuentan únicamente con una escritura pública de compraventa, la cual aún permanece sin inscribir por adolecer de fallas y ser defectuosa. Señalaron, que el recurso presentado por los apelantes estaba incompleto, por lo cual añadieron algunos documentos para que este Tribunal tuviera información adicional necesaria para atender el recurso. Por lo cual, solicitaron que se confirme la sentencia apelada.

El 1 de febrero de 2021, los apelantes presentaron una *Moción en Oposición* al alegato de la parte apelada. Solicitaron que no se aceptara el alegato presentado por los apelados, por haberse presentado tardíamente y por haberse notificado de forma incompleta.

Evaluados los argumentos de las partes litigantes, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

-A-

Sabido es que los tribunales apelativos deben deferencia a la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. *Sucesión Pagán Berrios v. Universidad de Puerto Rico*, 205 DPR __ (2021) 2021 TSPR 21; *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894 (2011); *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734 (2004). La norma de deferencia judicial está predicada en que los jueces del Tribunal de Primera Instancia están en mejor posición para aquilatar la prueba testifical porque tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento del testigo. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013).

De otro lado, en cuanto a las conclusiones de hechos fundamentadas en prueba documental y pericial, es norma reiterada que los tribunales revisores se encuentran en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluarla. *Rodríguez Cancel v. AEE*, 116 DPR 443, 450 (1985).

Ahora bien, si la apreciación de la prueba no representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la evaluación se distancie de la realidad fáctica o ésta es inherentemente imposible o increíble los tribunales revisores están llamados a intervenir. *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009).

-B-

La Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece que cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba. Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.19.

De otro lado, la Regla 76 de nuestro Reglamento trata sobre los requisitos para presentar una transcripción de la prueba oral. Tal disposición establece lo siguiente:

... Una parte en una apelación o en un recurso de *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones notificará al Tribunal de Apelaciones no más tarde de diez (10) días desde que se presentó el escrito de apelación o se notificó la expedición del auto solicitado que se propone transcribir la prueba oral. En esa moción, la parte proponente expresará las razones por las cuales considera que la transcripción es indispensable, y que propicia mayor celeridad en los procesos que la presentación de una exposición estipulada o una exposición narrativa. (...).

Regla 76(A) del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

Nuestro Tribunal Supremo ha señalado, que, ante la ausencia de la prueba oral, este Tribunal no cuenta con los elementos necesarios para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba que realizó el Tribunal de Primera Instancia. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289-290 (2011).

-C-

La Regla 16 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece que el escrito de apelación incluirá un Apéndice que contendrá una copia literal de:

(a) Las alegaciones de las partes, a saber, la demanda principal, las demandas de coparte o de tercero y la reconvencción, y sus respectivas contestaciones;

(b) La sentencia del Tribunal de Primera Instancia cuya revisión se solicita y la notificación del archivo en autos de copia de la misma;

(c) Toda moción debidamente timbrada por el Tribunal de Primera Instancia, resolución u orden necesaria para acreditar la interrupción y reanudación del término para presentar el escrito de apelación y la notificación del archivo en autos de copia de la resolución u orden;

(d) Toda resolución u orden, y toda moción o escrito de cualesquiera de las partes que forme parte del expediente original en el Tribunal de Primera Instancia, en las cuales se discuta expresamente cualquier asunto planteado en el escrito de apelación, o que sean relevantes a éste;

(e) Cualquier otro documento que forme parte del expediente original en el Tribunal de Primera Instancia y que pueda serle útil al Tribunal de Apelaciones para resolver la controversia.

Regla 16 (E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 16 (E).

Es importante señalar, que la omisión de incluir los documentos del Apéndice no es causa automática de desestimación del recurso. Sin embargo, de no autorizarse la presentación de los referidos documentos dentro del término antes indicado, tal omisión podría dar lugar a la desestimación del recurso. Regla 16 (E)(2) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 16 (E) (2).

Como el término para presentar un recurso de apelación es jurisdiccional, el apéndice del recurso se debe presentar de manera completa y correcta dentro del término reglamentario. En su defecto, el recurso no se habrá perfeccionado y el foro intermedio apelativo carecerá de jurisdicción para entrar en los méritos del caso. *Pellot v. Avon*, 160 DPR 125, 137 (2003). Nuestra última instancia en derecho ha expresado, que los documentos esenciales para el perfeccionamiento de los recursos son los que permiten determinar jurisdicción y los que colocan al tribunal en posición de resolver los méritos del recurso. *Id.*, pág.138-139.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento, que las partes deben observar rigurosamente los requisitos reglamentarios para

perfeccionar los recursos ante el Tribunal Supremo y ante el Tribunal de Apelaciones. *M-Care Compounding Pharmacy et al. v. Depto. Salud*, 186 DPR 159, 176 (2012). El Tribunal Supremo ha expresado que esta norma es necesaria para que se coloque a los tribunales revisores en posición de decidir correctamente los casos, contando con un expediente completo y claro de la controversia que tienen ante sí. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 90 (2013).

Por último, debemos expresar que el Tribunal Supremo ha reiterado que las disposiciones reglamentarias sobre los recursos que se presentan ante el Tribunal de Apelaciones se deben observar rigurosamente. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, supra, a la pág. 290. Los abogados están obligados a cumplir fielmente con el trámite prescrito en las leyes y en los reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos, y no puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias se deben acatar y cuándo. *Arriaga v. F.S.E.*, 145 D.P.R. 122 (1998).

A la luz de los principios enunciados, atendemos los reclamos presentados por los apelantes.

-III-

En síntesis, los apelantes alegan que erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar su solicitud de división de comunidad de bienes sobre varios inmuebles sitios en Culebra y al validar un trámite realizado por los apelados para obtener un permiso de segregación de dicho inmueble.

En su primer señalamiento de error, los apelantes señalan que erró el TPI al emitir una sentencia en la cual no se reconoce ni se especifica que es de índole parcial. No les asiste la razón. Ello pues, la sentencia se denominó como una “Sentencia Parcial Enmendada *Nunc Pro Tunc*” y en la misma se consignó la finalidad requerida por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.42.3. Lo anterior, toda vez que el TPI adjudicó la controversia

sobre la finca Tamarindo V quedando pendiente de adjudicar las controversias relacionadas a las otras fincas incluidas en la demanda.

En su segundo señalamiento de error, los apelantes alegan que erró TPI al obviar el planteamiento de derecho levantado sobre falta de legitimación activa de los apelados para solicitar la nulidad de la Escritura de Compraventa otorgada el 15 de junio de 1988 ante el Notario Ronald L. Rosenbaum. De entrada, debemos destacar que desconocemos en que momento los apelantes presentaron este argumento ante el TPI. Ello pues, del apéndice no surge ningún escrito en el cual se evidencie que dicho planteamiento se presentó oportunamente ante dicho foro. Si bien es cierto, que los apelantes tuvieron la oportunidad de argumentar ante el TPI durante el juicio en su fondo, no presentaron ante este Tribunal una transcripción de la prueba oral. Así pues, no estamos en posición idónea para atender este señalamiento.

Los errores tercero, cuarto y quinto serán discutidos en conjunto. En síntesis, plantean los apelantes que erró el TPI al concluir que la Escritura de Compraventa otorgada el 15 de junio de 1988 ante el notario Ronald L. Rosenbaum puede ser nula o anulable. Sobre estos señalamientos de error, conviene destacar que surge del dictamen apelado que el TPI llevó a cabo una vista sobre la referida escritura. De hecho, surge que el Lic. Ronald L. Rosenbaum compareció a la misma en calidad de testigo. No obstante, como antes señalamos los apelantes omitieron presentar una transcripción de la prueba oral, para que así este Tribunal pudiera evaluar la prueba que el TPI tuvo ante sí para llegar a tal conclusión. Destacamos también, que ante un apéndice incompleto desconocemos si la escritura en cuestión ha sido objeto de algún tipo de subsanación. Por lo cual, concluimos que los apelantes no

nos han puesto en posición de variar la determinación del TPI sobre este particular.

Los errores sexto, séptimo y octavo también serán discutidos en conjunto. Los mismos van dirigidos a impugnar la interpretación del TPI sobre la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* emitida en el caso Civil Núm. 77-3946 en el 1986. Surge del expediente del recurso, que el TPI tuvo ante sí la totalidad del expediente del Caso Civil Núm.77-3946 y además recibió prueba testifical sobre los documentos anejados en la Sentencia Enmendada del 1986. Sobre estos errores, debemos tener presente que los apelantes no solicitaron autorización para presentar la transcripción de la prueba oral como tampoco solicitaron de manera oportuna que se elevara el expediente del Caso Civil Núm.77-3946, de manera que este foro apelativo pudiera tener ante si toda la información pertinente para adjudicar correctamente los planteamientos esbozados por los apelantes. Ante ello, reiteramos que este Tribunal tiene ante sí un expediente incompleto, que no nos permite estar en posición para atender estos planteamientos.

En el noveno error, los apelantes plantean que erró el TPI al no dejar sin efecto las gestiones realizadas por los apelados en ARPE en el caso número 07LS5-00000-03564. No obstante, los apelantes omitieron incluir en el apéndice del recurso el expediente de ARPE sobre la finca Tamarindo V. En vista de ello, este foro revisor está impedido de adjudicar correctamente este señalamiento de error.

En su décimo error, los apelantes alegan que erró el TPI al determinar que los herederos del Sr. José A. Díaz no fueron parte del pleito. En efecto, el TPI le anotó la rebeldía a la sucesión del Sr. José Díaz y la consecuencia de ello fue que se admitieron como ciertos todas y cada uno de los hechos correctamente alegados por los apelantes. Empero, el proceso de formar conciencia judicial exige que el foro compruebe cualquier aseveración mediante prueba. Es

decir, un trámite en rebeldía no garantiza per se, una sentencia favorable al demandante. *Ocasio v. Kelly Servs.* 163 DPR 653, 671-672 (2005). En este caso, el TPI concluyó que la sucesión del Sr. José Díaz no prestó su consentimiento al negocio jurídico otorgado entre la Sra. María de la Cruz Márquez Laureano y los apelantes. Era responsabilidad de los apelantes, presentar la evidencia necesaria para probar la procedencia de la solicitud división de comunidad de bienes.

En fin, hacemos constar que se ha dificultado gravemente nuestra función revisora en cuanto a los asuntos bajo consideración debido a lo incompleto del apéndice presentado por los apelantes. Concluimos, que la falta de un apéndice completo impidió encontrar respuestas a dudas relevantes sobre el recurso presentado. Particularmente, era necesario poder tener ante nuestra consideración toda la prueba concerniente a la titularidad del inmueble. Ello, pues el TPI evaluó prueba testifical sobre la validez del negocio jurídico y concluyó que la titularidad de los apelantes no era clara por incumplirse con los requerimientos de nuestro ordenamiento jurídico.

En resumen, concluimos que la mayoría de los errores señalados versan sobre la apreciación de la prueba presentada ante el TPI, la cual incluyó prueba oral y prueba documental. En este caso los apelantes omitieron presentar la transcripción del juicio en su fondo de conformidad con las Reglas 19, 76 y 76.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 66, 76 y 76.1. De igual forma, los apelantes presentaron un apéndice incompleto que no permitió a este tribunal justipreciar la controversia. Por tanto, los apelantes no nos colocaron en posición de intervenir con la apreciación de la prueba otorgada por el foro sentenciador.

Así pues, en vista de que nuestro Reglamento dispone que el Tribunal de Apelaciones podrá desestimar *motu proprio* un recurso porque no se perfeccionó adecuadamente o porque la parte no procedió con la debida diligencia. Regla 83(C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83(C). Conforme a ello, se desestima el recurso según presentado por los apelantes.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se desestima el presente recurso por incumplimiento con el Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

El Juez Adames Soto concurre sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones