ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

MARÍA DE LOURDES TORRES BABILONIA Apelante v. HÉCTOR LUIS TORRES CARDONA, JOSÉ LUIS TORRES CARDONA, OMAR TORRES CARDONA, ELIZABETH CARDONA GONZÁLEZ, COMPRADOR A DESCONOCIDO, COMPRADORA B DESCONOCIDA, SLG COMPRADORES DESCONOCIDOS, BANCO O COOPERATIVA DESCONOCIDA Apelados	KLAN202100946	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla Civil Número: A U2021CV00271 Sobre: Retracto de Colindante

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y la Jueza Reyes Berríos

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2021.

La señora María de Lourdes Torres Babilonia (en adelante, Sra. Torres; demandante; apelante) instó el 22 de noviembre de 2021 el presente recurso de apelación al cual le fue asignado el alfanumérico KLAN202100946. En virtud de este, nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida el 22 de octubre de 2021, notificada el 25 de octubre de 2021,[1] por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (TPI).[2]

Mediante el referido dictamen, el foro apelado declaró *ha lugar* la *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitud de Desestimación* presentada por los codemandados Elizabeth Cardona González, Héctor Luis Torres Cardona, Omar Torres Cardona y José Luis Torres Cardona,

---

[1] Cabe destacar que la apelante solicita la revisión de la *Sentencia* emitida el 22 de octubre de 2021, notificada el 25 de octubre de 2021; a pesar de que en el recurso instado haga referencia a una *Sentencia* emitida el 25 de noviembre de 2021. *Véase*, la página 2 del presente recurso de apelación.
[2] Anejo VI del apéndice de este recurso.

el 26 de septiembre de 2021.[3] Por consiguiente, procedió a desestimar la demanda incoada.

Adelantamos que, por los fundamentos que expondremos a continuación, se desestima el presente recurso ante su presentación prematura, lo cual derrota nuestra jurisdicción y facultad revisora.

I

La señora María de Lourdes Torres Babilonia instó el 2 de junio de 2021 ante el Tribunal Primera Instancia, Sala Superior de Aguada, una acción sobre retracto de colindante contra los codemandados de epígrafe.[4] En síntesis, argumentó que a consecuencia de la *Sentencia* emitida en el caso civil identificado con el alfanumérico ABCI201600376 sobre una partición de herencia, el señor Héctor Osvaldo Torres Babilonia, quien era hermano de la demandante, esposo de la codemandada Elizabeth Cardona González y padre de los codemandados Héctor, José y Omar Torres Cardona, recibió un solar situado en el barrio Guaniquilla de Aguada, Puerto Rico.[5] Por ello, la demandante expuso que cónsono con la partición antes mencionada, esta recibió la propiedad colindante al inmueble adjudicado a los codemandados, los hermanos Héctor Luis, José Luis, Omar Torres Cardona, y su madre Elizabeth Cardona González.

Así las cosas, el señor Héctor Osvaldo Torres Babilonia falleció el 6 de enero de 2014. Ante ello, sus herederos, es decir su esposa e hijos recibieron la propiedad objeto del retracto. De este modo, como únicos titulares del inmueble, estos procedieron con su venta. No obstante, adujo la demandante que advino en conocimiento de la venta el 4 de mayo de

---

[3] Anejo III del apéndice de este recurso.
[4] Anejo I del apéndice de este recurso.
[5] Descripción del inmueble objeto de la partición de la herencia del señor Héctor Osvaldo Torres Babilonia, hermano de la demandante:

> RÚSTICA: Solar compuesto de mil seiscientos ochenta y tres punto cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados (1,683.475 mc), situada en el Barrio Guaniquilla de Aguada, Puerto Rico, en lindes al NORTE, en cuarenta y cuatro punto noventa y cinco metros (44.95 m.) con remanente de la finca principal; al SUR, en cuarenta y siete punto treinta y un metros (47.31 m.) con terrenos de Abad Morales; al ESTE, en treinta punto cuarenta metros (30.40 m.) con remanente de la finca; y por el OESTE, en cuarenta y cuatro punto treinta metros (44.30m.) con solar dedicado al uso público.

2021. Añadió, que entendía que la propiedad no había sido inscrita en el Registro de la Propiedad. Por lo cual, expuso que el término de treinta (30) días para ejercer el derecho de retracto de colindantes comenzó a decursar desde la fecha en que advino en conocimiento de la venta. Finalmente, solicitó que dejar sin efecto la compraventa realizada. Posteriormente, el 24 de agosto de 2021 la Sra. Torres presentó una *Demanda Enmendada*.[6]

Ante ello, los codemandados Elizabeth Cardona González, Héctor Luis Torres Cardona, Omar Torres Cardona y José Luis Torres Cardona presentaron el 26 de septiembre de 2021 una *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitud de Desestimación*.[7] Mediante esta, señalaron que procedía la desestimación de la demanda por estar prescrita y por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.[8] En específico, argumentaron que la venta del inmueble objeto del presunto retracto se llevó a cabo el 9 de abril de 2021 mediante la escritura pública número 81 otorgada ante el notario Alberto Moret Rivera en Mayagüez, Puerto Rico. Añaden que no fue hasta el 29 de abril de 2021, cuando la referida escritura fue oportunamente presentada ante el Registro de la Propiedad de Aguadilla, sección de Aguada.

En ese sentido, señalaron que el término para ejercer el derecho de retracto comenzaba a decursar a partir de la presentación en el Registro de la Propiedad. Asimismo, explicaron que como único se toma en consideración la fecha de la ejecución de la compraventa es ante la ausencia de la presentación de la escritura en el Registro. De esta manera, concluyeron que la demandante tenía hasta el 29 de mayo de 2021 para incoar su causa de acción, es decir, treinta (30) días a partir de la fecha de presentación en el Registro. Por lo cual, ante el inicio de la acción judicial el 2 de junio de 2021, esbozaron que su derecho estaba prescrito.

---

[6] Anejo II del apéndice de este recurso.
[7] Anejo III del apéndice de este recurso.
[8] *Id.*

Acorde a lo antes expuesto, la demandante presentó el 7 de octubre de 2021 una *Urgentísima Oposición a Desestimación*.[9] En virtud de esta, argumentó que cónsono con el artículo 1058 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 8873, el término de los treinta (30) días comienza a decursar desde la inscripción en el Registro y no desde su presentación. Además, arguyó que la mera presentación de la escritura no constituye ni garantiza la inscripción. También, solicitó que se les ordenara a los codemandados presentar la escritura de compraventa, a los fines de conocer a la parte compradora, la institución financiera y los pormenores del negocio jurídico.

Consecuentemente, el 22 de octubre de 2021, notificada el 25 de octubre de 2021, el TPI emitió una *Sentencia* **sin la firma del juez**.[10] Mediante esta, declaró *ha lugar* la *Moción de Desestimación*. En síntesis, concluyó lo siguiente:[11]

> . . . . . .
>
> Surge de los documentos que obran en autos, que la escritura pública núm. 81 sobre la compraventa de la finca objeto de retracto fue presentada en el Registro de la Propiedad, el 29 de abril de 2021, conforme el asiento de presentación núm. 2021-050856-AG01. Empero, la acción de retracto se presentó, el 2 de junio de 2021, esto es, en exceso del término que ordena la ley. En nuestro ordenamiento, se denomina retracto, aquel derecho de adquisición preferente, en virtud del cual una persona tiene la facultad para conseguir la transmisión de una cosa o de un derecho, por quien sea su dueño o titular, mediante el pago de su precio y el cumplimiento de los demás requisitos dispuestos en el negocio jurídico o la ley. Véase, art. 1022 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 8801. Para que un colindante pueda prevalerse de ese derecho, el mismo debe ejecutarse en el término que dispone la ley. El Artículo 1058 del Código Civil, *supra,* establece que el derecho de retracto legal no podrá ejercitarse sino dentro de 30 días contados desde la inscripción en el registro, y en su defecto, desde que el retrayente haya tenido conocimiento de la venta. El retracto de comuneros excluye el de colindantes.
>
> . . . . . .
>
> Ahora bien, la parte demandante sostuvo que presentó su reclamo oportunamente, toda vez que tuvo conocimiento de que los codemandados otorgaron un contrato de compraventa, el 4 de mayo de 2021, y presentó oportunamente la demanda, el 2 de junio de 2021. Alegó,

---

[9] Anejo V del apéndice de este recurso.
[10] Anejo VI del apéndice de este recurso.
[11] *Id.*

> además, que la mera presentación del instrumento en el Registro de la Propiedad no constituía la inscripción que requería el Código Civil para que comenzara a decursar los términos. Ello, debido a que esta interpretación pasaba por alto la función calificadora del Registrador. Sin embargo, no podemos perder de perspectiva que la escritura de compraventa se presentó en el Registro de la Propiedad, el 29 de abril de 2021. Así surge del asiento de presentación 2021-050856-AG01 del Registro de la Propiedad, sección de Aguadilla. Desde esta última fecha se entiende inscrita para efectos de terceros. Artículo 19 de la Ley Núm. 210-2015, *supra,* 30 LPRA sec. 6034. Por lo tanto, el cómputo del plazo de 30 días comenzó a de cursar a partir de dicha inscripción, esto es, el 29 de abril de 2021. Es forzoso concluir que la acción de retracto se presentó tardíamente y, por ende, procede su desestimación.

Inconforme, la demandante comparece ante este foro el 22 de noviembre de 2021 mediante el presente recurso de apelación, y señala la comisión de los siguientes errores:

> ***PRIMERO:*** *ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INTERP[R]ETAR QUE EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE UNA ESCRITURA, EN [EL] REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CONSTITUYE LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO.*
>
> ***SEGUNDO:*** *ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN DEL RECURSO DE RETRACTO DE COLINDANTES POR PRESENTARSE TARDÍAMENTE, AMP[A]RADO EN UNA INTERP[R]ETACIÓN CONTRARIA A DERECHO DE QUE LA MERA PRESENTACIÓN DE UNA ESCRITURA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONSTITUYE LA INSCRIPCIÓN DEL MISMO, Y ES DESDE LA PRESENTACIÓN (SIN AÚN RECIBIR EL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN) QUE COMIENZAN A DECURSAR EL TÉRMINO PRESCRIPTIVO PARA LA ACCIÓN DE RETRACTO.*

No obstante, aunque no se desprende del expediente ante nuestra consideración, en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) examinamos que el **1 de diciembre de 2021** el foro apelado emitió una *Sentencia Enmendada*,[12] notificada ese mismo día, en la cual añadió la firma electrónica del Juez.

A la luz de lo antes expuesto, procedemos.

---

[12] Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), AU2021CV00271 01/12/2021 03:43:18 p.m.

II

Es norma conocida que los tribunales debemos ser celosos guardianes de la jurisdicción que nos ha sido concedida, examinando tal aspecto en primer orden, incluso cuando no haya sido planteado por ninguna de las partes. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 103 (2015). No podemos atribuirnos jurisdicción si no la tenemos, así como tampoco las partes en un litigio nos la pueden otorgar. *Maldonado v. Junta Planificación*, 171 DPR 45, 55 (2007). La ausencia de jurisdicción es, simplemente, insubsanable. *Id*. Por tanto, cuando un tribunal determina que no tiene la autoridad para atender un recurso, solo puede así declararlo y **desestimar** el caso. *Caratini v. Collazo Syst. Análisis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003).

De este modo, un recurso tardío, **al igual que uno prematuro**, "adolece del grave e insubsanable defecto de privar de jurisdicción al tribunal al cual se recurre" y, por tanto, debe ser **desestimado**. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Esto, por razón de que su presentación carece de eficacia y no produce efecto jurídico alguno, dado que no existe autoridad judicial para acogerlo. Cuando ello sucede, debemos aplicar lo dispuesto en el inciso (C) de la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 83 (C), que lee como sigue: "[e]l Tribunal de Apelaciones, a **iniciativa propia**, **podrá desestimar un recurso de apelación** o denegar un auto discrecional **por cualesquiera de los motivos consignados en el inciso (B)** precedente". (Énfasis nuestro.) A tales efectos, el inciso (B) de la citada Regla establece los siguientes motivos:

1. **que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción**;

2. que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello;

3. que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe;

4. que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos;

5. que el recurso se ha convertido en académico. (Énfasis nuestro.) 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (B).

III

En el presente caso, la apelante nos solicita que revisemos la *Sentencia* emitida por el TPI el 22 de octubre de 2021, notificada el 25 de octubre de 2021, la cual, a pesar de formar parte del expediente ante nuestra consideración, no esta firmada por el Juez. Ahora bien, de un examen minucioso del expediente electrónico en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) se desprende que la *Sentencia* fue enmendada el 1 de diciembre de 2021 a los fines de incluir la firma del Juez.

De este modo, opinamos que la *Sentencia Enmendada* fue la determinación del foro apelado que tuvo el efecto de activar nuestra autoridad jurisdiccional y facultad para intervenir. Así pues, ante la prematura presentación del recurso de apelación traído ante nuestra consideración, carecemos de jurisdicción para entrar en los méritos de las controversias vertidas en este caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, a consecuencia de su presentación prematura, se desestima el recurso por falta de jurisdicción y se ordena el desglose de las copias del apéndice.

Notifíquese inmediatamente.

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

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