

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

OSCAR TORRES RIVERA

Demandante Apelado

v.

JOSÉ MARÍA GÓMEZ  
BONILLA y otros

Demandados Apelantes

KLAN202100730

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

Civil Núm.:  
B4CI201400364

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria, Acción  
Reivindicatoria y  
otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Ramos Torres y el Juez Candelaria Rosa.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2022.

Estamos ante una disputa entre dos compradores de un mismo terreno. Uno de ellos “compró” primero, y acudió primero al Registro de la Propiedad, pero, al realizar el negocio de compraventa, sabía que compraba de quien **no** era titular del terreno. El otro sí compró de quien era el titular del terreno, pero debía saber que en el Registro de la Propiedad constaba como “dueño” el primer comprador.

Luego de un juicio en su fondo, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) concluyó que prevalece quien compró del titular del terreno, al razonar que no tenía pertinencia el que anteriormente se hubiese inscrito, de mala fe, un derecho contrario en el Registro de la Propiedad.

Según se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, en atención a la bien establecida norma de que prevalece lo dispuesto por el Código civil ante una inexactitud

registral, y al hecho de que no aplica aquí excepción alguna a dicha norma (ante la incuestionable mala fe de quien “compró” primero).

I.

La acción de referencia (la “Demanda”), sobre sentencia declaratoria, acción reivindicatoria y nulidad de escritura, fue presentada en agosto de 2014 por el Sr. Oscar Torres Rivera (el “Legítimo Comprador”) en contra del Sr. Jesús Manuel Rodríguez Colón (el “Comprador Nominal”), su esposa (la Sa. Amelia Reyes Viruet, o la “Compradora Nominal”; junto a su esposo, los “Compradores Nominales”), el Sr. José M. Gómez Bonilla (el “Dueño Original”) y su esposa, la Sa. Cecilia Ramírez Rivera (la “Dueña Original”; en conjunto con el Sr. Gómez, los “Dueños Originales”).

El Legítimo Comprador alegó que, en marzo de 2013, había comprado, mediante escritura pública, un terreno de 1,646.48mc en Orocovis (el “Terreno Incluido”), del Sr. Luis Alberto Torres Morales y la Sa. Jazmín Torres Ortiz (los “Segundos Dueños Intermedios”). Se alegó que los Segundos Dueños Intermedios habían adquirido el Terreno Incluido, mediante escritura pública de 2006, de la Sa. Monserrate Román Mercado.

Se expone en la Demanda que el Terreno Incluido era parte de una finca de aproximadamente 5.4 cuerdas que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de los Compradores Nominales (la “Finca Completa”). Se alegó que el Comprador Nominal “tenía conocimiento de que [el Terreno Incluido] no pertenec[ía] a [la Finca Completa] desde” que los Dueños Originales lo vendieron a la Sa. Monserrate Román Mercado. Como veremos, el TPI luego determinó que fue en junio de 1982 que el Terreno Incluido pasó a manos de la Sa. Monserrate Román Mercado y de su esposo, el Sr. Miguel Rodríguez (el “Hermano”), quien era hermano del Comprador Nominal (la Sa. Román, y el Hermano, los “Primeros Dueños Intermedios”).

Los Compradores Nominales contestaron la Demanda; alegaron que compraron la Finca Completa en el 2010 de los Dueños Originales y que, en ese momento, la misma todavía era de los Dueños Originales, pues eran nulas las transacciones mediante las cuales los Dueños Originales enajenaron diversas porciones de la misma (como por ejemplo, el Terreno Incluido). Además, reconvinieron por daños, pues alegaron que las actuaciones del Legítimo Comprador le han causado “daños emocionales” y “económicos”.

Por su parte, al contestar la Demanda, el Dueño Original, en lo pertinente, aceptó haber vendido el Terreno Incluido a la Sa. Román en el 1982 y que el mismo había sido luego adquirido por el Legítimo Comprador. Negó haber vendido el Terreno Incluido a los Compradores Nominales.

Luego de varios trámites, en agosto de 2017, se celebró un juicio en el cual desfiló prueba testimonial y documental. A raíz de ello, el 21 de junio de 2018, el TPI emitió una *Resolución* en la cual formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. José María Gómez Bonilla y Cecilia Ramírez Rivera fueron dueños de una finca de 5.4034 cuerdas. (Hecho estipulado por las partes)
2. Los co-demandados antes mencionados adquirieron por la Escritura #2, otorgada en Orocovis, Puerto Rico, el 21 de enero de 1982, ante el Notario público Luis Rodríguez Bou. (Hecho estipulado por las partes) (énfasis suprimido).
3. De las instancias del Registro surge que mediante Escritura Núm. 2 de 3 de enero de 1980 los Gómez Ramírez adquirieron la propiedad antes mencionada la cual ubica en el barrio Damián Arriba de Orocovis. Es esta la primera inscripción que obra en el Registro creándose la finca número 6959 por segregación de otra de mayor cabida.
4. El **3 de junio de 1982**, mediante documento privado el codemandado Gómez vendió 1646.48 mc de dicha finca a Miguel Rodríguez (hermano del codemandado

Rodríguez) y su esposa Monserrate Román Mercado por el precio de \$3,000.00. Dicha porción de terreno tampoco fue segregada, pero se levantó un plano de medida delimitando el terreno de fecha 2 de junio de 1982 el cual las partes se intercambiaron en la compraventa.

5. El **4 de agosto de 1989**, mediante documento privado, el codemandado Gómez Bonilla y su esposa, vendieron al codemandado Jesús Rodríguez, 1424 mc de dicha finca de cinco cuerdas. No se llevó a cabo escritura ni segregación.
6. En algún momento cercano a dicha fecha, el co-demandado Gómez también vendió un terreno de 1600 mc al codemandado Rodríguez por el precio de \$4,000, terreno que de igual forma ubicaba en la finca de cinco cuerdas. Así también, vendió un poco más de una cuerda a la hermana del co-demandado. No se llevó a cabo escritura ni segregación.
7. El **23 de septiembre de 2002**, mediante Declaración Jurada el co-demandado Gómez y su esposa atestiguaron de manera incorrecta en cuanto a la fecha y el precio de compraventa que el negocio descrito en el inciso 4 antes mencionado se había efectuado el 2 de junio de 1992 y que recibieron el precio de \$4,000.00 de la Sra. Monserrate Román Mercado. Dicha declaración se prestó para que ella pudiera vender la propiedad antes mencionada, ya que necesitaba el dinero.
8. Mediante Escritura de Compraventa Núm. 20 de **7 de julio de 2006**, la señora Monserrate Román Mercado vendió a Luis Torres Morales y Yasmin Torres Ortiz el predio de terreno consistente en 1646.48 mc. Para esta transacción, tampoco se llevó a cabo segregación alguna ni se inscribió la transacción en el Registro.
9. Mediante escritura de Compraventa Núm. 12 de **12 de febrero de 2010**, los Gómez Ramírez vendieron a los Rodríguez Reyes el terreno de 5,4034 cuerdas antes mencionado. Así lo hicieron, sin que se hiciera constar por ninguno de los co-demandados, las compraventas previamente hechas, de los lotes antes reseñados y sin que se segregaran los mismos. A saber, excluyendo mencionar las 2 porciones previamente vendidas al propio Rodríguez, el de 1646.48 mc del demandante y la porción vendida a la hermana de dicho co-demandado.

10. Dicha propiedad consta inscrita al folio 174 del tomo 137 finca número 6959 de Orocovis en el Registro de la propiedad de Puerto Rico. (Hecho estipulado por las partes)
11. Actualmente, dicha finca consta inscrita en su inscripción segunda a favor de Jesús Manuel Rodríguez Colón y Amelia Reyes Viruet, por la Escritura Número 12 de Compraventa otorgada el 12 de febrero de 2010 ante la Notario Público Vilma T. Torres. (Hecho estipulado por las partes).
12. En la finca de 5.4034 cuerdas enclavan dos estructuras residenciales, una perteneciente a la codemandada Jesús Manuel Rodríguez Colón y su esposa y otra perteneciente a su hermana Carmen Rodríguez (Hecho estipulado por las partes)
13. No surge del registro de la propiedad segregaciones en la finca 6959. (Hecho estipulado por las partes)
14. El co-demandado Gómez no llevó a cabo gestiones para segregar el lote que le había vendido a Miguel Rodríguez y que posteriormente atestiguó haber vendido a Monserrate Román Mercado, a pesar de que de los documentos privados firmados por éste, surgía que ello era su obligación. Así fue sin que mediara mala fe de su parte para dicha omisión. Este es el lote que luego compró el demandante.
15. **Al momento de la compraventa de las 5.4034 cuerdas llevada a cabo en el año 2010 (inciso #9 anterior) el co-demandado Rodríguez sabía que su hermano Miguel Rodríguez, en ese momento fallecido hacía unos años, había comprado y pagado al co-demandado Gómez, una cantidad de dinero por la compraventa del terreno de 1646.48 mc objeto de controversia en este caso. También sabía que dicho terreno ubicaba dentro de las 5.4034 que estaba comprando.** (Énfasis suplido)
16. El co-demandado Gómez efectuó la compraventa bajo el entendimiento de que el co-demandado Rodríguez honraría las transacciones previas efectuadas en cuanto a los lotes en las cinco cuerdas, pero no llevó a cabo gestiones ni diligencias para que así constara en la escritura que firmó ni en ningún otro documento. Este firmó la Escritura sin haberla leído.

17. No hubo una intención de defraudar o de alguna forma inducir a error a terceros por parte del co-demandado Gómez, al momento de llevar a cabo la compraventa.
18. Mediante Escritura de Compraventa Núm. 9 del **27 de marzo de 2013**, Luis Alberto Torres Morales y su esposa Yasmin Torres Ortiz vendieron al demandante el predio de terreno consistente en 1646.48 mc., que previamente le había sido vendido a éstos por Monserrate Román Mercado en el año 2006. Para esta transacción tampoco se llevó a cabo segregación alguna ni se inscribió la misma en el Registro. Para esta fecha ya obraba en el Registro de la Propiedad inscrita a nombre del co-demandado Rodríguez la finca de cinco cuerdas de la que forma parte este lote.
19. En la Escritura de Compraventa antes mencionada se incluyó la siguiente advertencia: “Se advierte a la parte compradora que la presente adquisición se hace con el conocimiento de que la descrita propiedad **no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad** por lo que se ha prescindido de efectuar un estudio de título...”. Así fue cuanto [sic.] para el momento de la compraventa, el terreno sí obraba inscrito integrado a las 5.4034 cuerdas.
20. A pesar de conocer que su difunto hermano llevó a cabo una transacción de compraventa del lote de terreno de 1646.48 mc que fuera posteriormente comprado por el demandante, el co-demandado Rodríguez se negó a reconocer dicha transacción y acceder a llevar a cabo la segregación que le fuera solicitada por el demandante para poder inscribir el terreno a su nombre en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, no se ha negado a así reconocerlo en cuando [sic.] al predio vendido a su hermana Carmen Rodríguez.<sup>1</sup>

No obstante, el TPI se abstuvo de disponer de la Demanda, pues concluyó que faltaban, como partes indispensables, los Segundos Dueños Intermedios, así como la Sa. Román Mercado, quien, junto al Hermano, fueron los Primeros Dueños Intermedios. En consecuencia, el TPI concedió un término al Legítimo Comprador para enmendar la Demanda.

---

<sup>1</sup> Véase, Apéndice 7 de la Apelación, *Sentencia*, págs. 47-49.

En septiembre de 2018, el Legítimo Comprador enmendó la Demanda para incluir a la Sa. Román Mercado y a los Segundos Dueños Intermedios (en conjunto, los “Dueños Intermedios”). En diciembre de 2018, el TPI les anotó la rebeldía.

Sin embargo, en octubre de 2019, el TPI concluyó que, en realidad, no había sido necesario incluir a los Dueños Intermedios para poder disponer del pleito; además, estimó que no era necesario celebrar un nuevo juicio para recibir prueba adicional. Ello pues las transacciones intermedias que involucraban a los Dueños Intermedios no incidían en la cuestión a resolverse.

Así pues, el 31 de agosto de 2021<sup>2</sup>, el TPI notificó una Sentencia (la “Sentencia”). En la misma, se incorporaron las determinaciones de hechos previamente formuladas en la *Resolución* del 21 de junio de 2018. El TPI declaró con lugar la demanda de referencia, ordenando así segregar el Terreno Incluido de la Finca Completa. Por tanto, ordenó a los Compradores Nominales a otorgar la correspondiente escritura de segregación. El TPI declaró sin lugar la reconvención presentada por los Compradores Nominales. Además, impuso a éstos el pago de honorarios por temeridad por la suma de \$15,000, más las costas del pleito.

Inconformes, el 15 de septiembre, los Compradores Nominales presentaron el recurso que nos ocupa; formulan los siguientes señalamientos de error:

1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al emitir una Sentencia que afecta los derechos sustanciales de partes indispensables que nunca fueron incluidos en el pleito ni notificados de la demanda enmendada.

---

<sup>2</sup> La Sentencia se había notificado anteriormente, pero como resultado de ciertos trámites ante este Tribunal, el TPI la notificó nuevamente. En efecto, los Compradores Nominales acudieron en dos ocasiones ante este Tribunal, pero ambos recursos (KLAN202000130 y KLAN202100107) fueron desestimados, el 23 de junio de 2020 y 7 de julio de 2021, respectivamente. Luego de recibido el mandato en el caso KLAN202100107, el TPI notificó la Sentencia.

2. Erró el Honorable Tribunal al determinar que el señor Miguel Ángel Rodríguez Bonilla y su esposa Monserrate Rodríguez adquirieron válidamente un terreno mediante una declaración jurada, acto contrario a la ley.
3. Erró el Honorable Tribunal al determinar que el señor Miguel Ángel Rodríguez Bonilla y su esposa Monserrate Rodríguez adquirieron válidamente un terreno no segregado, acto contrario a la ley.
4. Erró el Honorable Tribunal al ordenarle a la Parte Apelante la segregación del terreno en controversia, a pesar de no contar con los permisos de las agencias correspondientes y no existir una obligación entre éstos.
5. En la alternativa, erró el Honorable Tribunal al determinar que la señora Monserrate Rodríguez estaba capacitada para comparecer en una escritura y vender un inmueble que era ganancial, sin que hayan comparecido los herederos del señor Ángel Rodríguez Bonilla.
6. Erró el Honorable Tribunal al determinar que, luego de celebrarse el juicio no se incluyeron a partes indispensables, ordenó la enmienda a la demanda y el emplazamiento de las partes no incluidas, cuando lo que procede en derecho es la desestimación del caso por falta de parte indispensable.
7. El Honorable Tribunal abusó de su discreción al condenar a la Parte Apelante al pago de honorarios de abogado por la cantidad irrazonable de quince (15) mil dólares, por negarse a segregarle el terreno a la Parte Apelada, a pesar de no existir ninguna obligación entre éstos, y sin que hubiera alguna determinación que arrojara algún atisbo de temeridad por parte del Sr. Jesús Rodríguez Colón y de su esposa Amelia Reyes Viruet (Parte Apelante), aunque en la demanda y la demanda enmendada se solicitan honorarios por la cantidad de seis mil dólares (\$6,000).

El Legítimo Comprador presentó su alegato. Resolvemos.

## II.

Contrario a lo planteado por los Compradores Nominales, concluimos que no está ausente parte indispensable alguna.

Veamos.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Como cuestión de umbral, y contrario a lo planteado por los Compradores Nominales, el TPI adquirió jurisdicción sobre la Dueña Original, pues esta se sometió voluntariamente a la jurisdicción del TPI. Del récord surge que desde



La Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, establece que “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda”. Una parte es indispensable cuando la controversia no puede adjudicarse sin su presencia ya que sus derechos se verían afectados y la persona podría quedar privada de su propiedad sin un debido proceso de ley. *López García v. López García*, 200 DPR 50, 65 (2018); *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012); *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

La omisión de incluir una parte indispensable incide sobre la jurisdicción del tribunal para resolver la controversia. *López García*, 200 DPR a la pág. 65; *Bonilla Ramos*, 185 DPR a las págs. 677-678. Para determinar si una parte es o no indispensable en la adjudicación de una controversia, el juzgador debe considerar, “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente.” *López García, supra*; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2008); *Romero, supra*. Esto, porque el fin último de la norma es la protección de los intereses de aquella parte que no ha tenido la oportunidad de defenderse, pues no ha sido traída al litigio. *Bonilla Ramos*, 185 DPR a la pág. 677.

Para determinar si debe acumularse a una parte como indispensable, es necesario evaluar los hechos particulares de cada caso. En ese análisis deben tomarse en cuenta varios factores, tales como: tiempo, lugar, modo, clase de derechos, alegaciones, prueba, intereses en conflicto, formalidad y resultado. *López García*, 200 DPR a las págs. 64-65; *Colón Negrón v. Mun. De Bayamón*, 192 DPR 499, 512 (2015); *Sánchez v. Sánchez*, 154 DPR 645, 677-678 (2001).

Dicho de otro modo, el requisito de interés común entre las partes que ya están en el pleito y las que han sido omitidas, según requerido por la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no es cualquier interés en el litigio, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. *López González, supra; Pérez Rosa, supra.* El interés común es de tal orden que convierta la presencia de los terceros ausentes en un requisito indispensable para impartir justicia completa y adecuada para las partes originales en el litigio. *Romero, supra.*

Al interpretar la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se requiere de un enfoque pragmático; es decir, se requiere una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan. Este análisis no depende de una fórmula rígida para determinar su aplicación. *Romero, 164 DPR a la pág. 732.*

En fin, esta determinación depende de los hechos específicos de cada caso. Es importante auscultar si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses de la parte que no están presentes. *López García, supra; Pérez Rosa, supra.*

En este caso, los Dueños Intermedios no son partes indispensables. Primero, porque no hay alegación alguna de que estos pudiesen actualmente tener algún interés propietario, o de otra índole, sobre el Terreno Incluido. Segundo, porque su presencia de forma alguna era necesaria para que el TPI pudiese adjudicar la controversia ante sí, sobre si procedía que se ordenase la segregación del Terreno Incluido, de manera que el Legítimo Comprador pueda intentar hacer valer la titularidad que reclama sobre el mismo, o si, como sostenían los Compradores Nominales, la segregación no procedía por carecer el Legítimo Comprador de derecho alguno sobre el Terreno Incluido.

Tampoco aplica aquí la norma de que son indispensables, en una acción sobre la validez de un negocio relacionado con un inmueble, quienes, luego de la inscripción del referido negocio en el Registro de la Propiedad, hayan adquirido algún derecho real o interés en el inmueble que surja del Registro. *López García*, 200 DPR a la pág. 54. Aquí no surge del Registro que, luego de la transacción impugnada (ocurrida en el 2010), los Dueños Intermedios hubiesen adquirido algún derecho o interés sobre el Terreno Incluido. Así pues, tal como concluyó el TPI, las partes que compraron y vendieron el Terreno Incluido antes del 2010 no eran indispensables para adjudicar la controversia actual entre los Compradores Nominales y el Legítimo Comprador en conexión con dicho inmueble.<sup>4</sup>

### III.

Por otra parte, y contrario a lo planteado por los Compradores Nominales, no tiene pertinencia, en las circunstancias de este caso, que varias de las transacciones sobre el Terreno Incluido no se efectuaran mediante documento público o que el mismo no estuviese segregado de la Finca Completa cuando se realizaron dichas transacciones.

Las “obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Art. 1042 del

---

<sup>4</sup> Los Compradores Nominales también plantean que son partes indispensables los herederos del Hermano, pues el Terreno Incluido le fue vendido a él y a la Sa. Román, en el 1982. No obstante, dicha alegación descansa sobre una especulación que no se intentó probar ante el TPI: que existe actualmente una comunidad postganacial, no liquidada, entre dichos herederos y la Sa. Román, y que el Terreno Incluido formaría parte de la misma. No es suficiente, para demostrar lo anterior, el que, como alega el Comprador Nominal, al fallecer en el 1993, el Hermano estuviese casado con la Sa. Román y el que, a dicha fecha, este tuviese tres hijas. Ello aparte de que la única prueba para sustentar lo anterior (una declaración jurada del Comprador Nominal) no fue sometida ante la consideración del TPI. En fin, el TPI no tuvo ante sí prueba que apoye la teoría de que la Sa. Román no estuviese capacitada para vender el Terreno Incluido a los Segundos Dueños Intermedios en el 2006.

Código civil, 31 LPRA sec. 2992<sup>5</sup>. Por su parte, el Artículo 1044 del Código civil expone que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRA sec. 2994. En virtud de lo anterior, se dispone que desde el momento de su perfeccionamiento cada contratante se obliga “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código civil, 31 LPRA sec. 3375. En ese sentido, el Artículo 1206 dispone que se reputa existente el contrato “[d]esde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371.

A tales efectos, “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código civil, 31 LPRA sec. 3451. A su vez, el Artículo 1231 de dicho Código establece que “[s]i la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”. 31 LPRA sec. 3452.

Por su parte, el Artículo 1232 del Código civil, 31 LPRA sec. 3453, dispone que “[d]eberán constar en documento público: (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles”.

---

<sup>5</sup> Hacemos referencia al Código civil aplicable a la resolución de la controversia ante nosotros.

Ahora bien, como regla general, tienen validez y eficacia los actos que, a pesar de lo dispuesto en el Artículo 1232, *supra*, no consten en instrumento público. Como nos explica el tratadista José Puig Brutau, comentando el Artículo 1.280 del Código civil español, equivalente al Artículo 1232 del Código civil de Puerto Rico:

[...] Los contratos son válidos por regla general «cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado» (art. 1.278); pero, no obstante, si se trata de alguno de los que enumera el art. 1.280, los contratantes podrán «compelerse recíprocamente a llenar aquella forma» prescrita. En consecuencia, los contratos enumerados en el art. 1.280 son válidos en todo caso entre los contratantes, sin perjuicio de que estos puedan compelerse a otorgar el documento a que se refiere el mismo artículo.

[...] Con la interpretación dominante, el art. 1.280 *queda limitado a ser una lista de actos que el legislador considera que deben constar en documento público a petición de una de las partes contratantes*. Generalmente se dice que los requisitos de forma que exige este artículo son meramente *ad probationem*, en contraposición a los que se exigen en algunos casos concretos, que exigen la forma como requisito *ad solemnitatem* o de manera indispensable para la misma perfección del contrato. Pero no se trata de que dicha forma *ad probationem* sea la única admitida para probar la existencia del contrato del que se trate. [...]. (Énfasis suplido y en el original).

J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, 2da. Ed., Barcelona, Ed. BOSH, S.A., 1994, Vol. II, a las págs. 208-209.

Por su parte, el tratadista José María Manresa y Navarro comenta al respecto que:

Reuniendo el contrato todas las condiciones necesarias para su validez, la falta de escritura no obsta a la eficacia del mismo, pues lo prevenido en el artículo 1.280 según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, no tiene otro alcance que el poderse compeler los contratantes a elevar el contrato a escritura. [...]

Según el artículo 1.279 del Código civil [Artículo 1231 del Código civil de Puerto Rico], en el supuesto de que no se hubiera llenado la forma seguida por ley, sólo están autorizadas las partes a compelerse recíprocamente a llenar aquella forma, *nunca para solicitar la inexistencia del contrato*. [...]

Con arreglo a constante jurisprudencia la falta de escritura pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.270 del Código civil [Artículo 1222 del Código civil de Puerto Rico], no obsta la eficacia del contrato para su validez. [...] (Énfasis suplido.)

J. María Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta. Ed., Madrid, Ed. Reus, S.A., 1967, T. VIII, V. II, págs. 670-671.

Adviértase, además, que el sistema registral puertorriqueño se caracteriza, entre otros particulares, por la voluntariedad de la inscripción. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 33. Como consecuencia de la inscripción voluntaria, ésta es como regla general, declarativa. Es decir, la inscripción no es necesaria para que se constituya el derecho inscrito, sino que meramente publica en las páginas del Registro la realidad que existe fuera de éste. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 42; *Vázquez v. ARPE*, 128 DPR 513, 532 (1991).

Por tanto, en este caso, las transacciones que involucraron al Terreno Incluido, a través de los años, no son inválidas simplemente porque algunas de ellas no se hubiesen elevado a escritura pública, o no se hubiese segregado el terreno. Ello independientemente de que, para ganar acceso al Registro de la Propiedad, serían necesarios trámites adicionales (por ejemplo, el relacionado con la segregación).

No tiene pertinencia, a los efectos de impugnar la Sentencia, que todavía no exista permiso de segregación por parte de las agencias gubernamentales pertinentes. El efecto de lo actuado por el TPI fue ordenar a los Compradores Nominales a que otorguen la correspondiente escritura, lo cual incluye la obligación de estos de realizar los trámites administrativos que viabilicen la segregación del Terreno Incluido de la Finca Completa. Una vez se expida el permiso de segregación, los Compradores Nominales deberán otorgar la correspondiente escritura de segregación.

Nuestra conclusión se fortalece al recordarse que, cuando ocurre una venta a diferentes compradores, o una “doble venta” de un inmueble, el mismo pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro, **pero únicamente cuando dicho adquirente haya obrado de buena fe, es decir, con desconocimiento de una venta anterior del inmueble.** *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 820 (1975) (la buena fe del que inscribe presupone su desconocimiento de una venta previa); *Quintana Reyes v. La Capital de Puerto Rico*, 51 DPR 106 (1937) (quien compra con “conocimiento de una venta anterior no inscrita, no es un comprador o tercero de buena fe”); véase, además, *Rivera Rivera*, op. cit., pág. 58.

Así pues, aunque en el 2010 aparecía en el Registro un derecho que de su faz impediría que el Legítimo Comprador adquiriese el Terreno Incluido de los Segundos Dueños Intermedios, ello no tiene pertinencia cuando, como ocurre aquí, quien así inscribió (los Compradores Nominales) conocían que los Dueños Originales no tenían derecho alguno sobre el Terreno Incluido y cuando son los Compradores Nominales quienes pretenden oponerse al reconocimiento de la realidad jurídica extraregstral. Adviértase que el Terreno Incluido, que se pretendió “vender” en el 2010 a los Compradores Nominales, había sido previamente vendido al propio hermano del Comprador Nominal y su esposa, y esta, en el 2006, 13 años luego de la muerte del Hermano, lo vendió a los Segundos Dueños Intermedios, por lo cual el Terreno Incluido no estaba en manos de los Dueños Originales en el 2010.

Es decir, la realidad extraregstral es distinta a la que surgía del Registro, y los Compradores Nominales lo sabían cuando “compraron” la Finca Completa y la inscribieron en el Registro. Esto los coloca como adquirentes de mala fe que no tienen derecho a ganar derecho alguno por razón de haber realizado la referida inscripción.

Como bien señalamos anteriormente, la norma general es que el Registro de la Propiedad no da ni quita derechos, y los derechos reales, tal como lo es el derecho de propiedad, nacen, se modifican y se extinguen fuera del Registro. Aunque nuestro ordenamiento sí confiere ciertas protecciones a quienes inscriben su derecho en el Registro de la Propiedad prioritariamente, esta protección está condicionada a la buena fe del que inscribe, es decir, al desconocimiento de compromisos, obligaciones y derechos reales previos y preferentes que limiten su derecho propietario.

Finalmente, tampoco procede que intervengamos con la impugnación a la determinación de temeridad por el TPI. La norma es que este tipo de determinación se sostiene en apelación salvo que se demuestre que hubo un abuso de discreción o cuando la cuantía sea excesiva. Véase, *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 DPR 12, 31-32 (2007); *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 350 (1989).

Aunque, en el **2010**, los Compradores Nominales pretendieron comprar la Finca Completa, e incluso inscribieron este “derecho” en el Registro de la Propiedad, el TPI concluyó que, cuando “compraron”, estos sabían que el Terreno Incluido ya no pertenecía a los Dueños Originales, por lo cual no habían adquirido válidamente, ni de buena fe.

En efecto, no hay controversia sobre el hecho de que el Terreno Incluido había sido válidamente vendido en 1982 al propio hermano del Comprador Nominal y su esposa (la Sa. Román). A su vez, luego de la muerte del Hermano en 1993, el Terreno Incluido fue vendido por la Sa. Román en el 2006, y dichos compradores (los Segundos Dueños Intermedios) lo vendieron, en el 2013, al Legítimo Comprador.

La prueba incontrovertida demostró que, al momento de la transacción del 2010, el Comprador Nominal “sabía que su hermano



... había comprado [el Terreno Incluido] ...”, y que el mismo “ubicaba dentro de [la Finca Completa] que estaba comprando.”<sup>6</sup> **El TPI fue enfático al concluir que “de las propias admisiones [del Comprador Nominal]”, surgía que “este conocía de la venta de distintas porciones” de la Finca Completa, y que “[d]e su testimonio nos quedó claro que obró de mala fe”, pues “reconoció que le constaba que su hermano” había comprado el Terreno Incluido.**<sup>7</sup>

Es por ello que el TPI, además de declarar con lugar la Demanda, razonablemente le impuso a los Compradores Nominales el pago de \$15,000 en concepto de honorarios por temeridad. No se demostró que la determinación de temeridad constituyese un abuso de discreción, o que la cuantía otorgada por dicho concepto fuese excesiva.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

El Juez Candelaria Rosa disiente con opinión escrita.

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

---

<sup>6</sup> Véase, Apéndice 7 de la Apelación, *Sentencia*, pág. 116.

<sup>7</sup> *Íd.*, a las págs. 124-125.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

OSCAR TORRES RIVERA

Demandante Apelada

v.

JOSÉ MARÍA GÓMEZ  
BONILLA y otros

Demandados Apelantes

KLAN202100730

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

Civil Núm.:  
B4CI201400364

Sobre:  
Sentencia Declaratoria,  
Acción Reivindicatoria  
y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Ramos Torres y el Juez Candelaria Rosa.

**VOTO DISIDENTE DEL  
JUEZ CANDELARIA ROSA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2022.

Disiento de la determinación a la que arriba la mayoría. En el presente caso, el apelado presentó la demanda de título para solicitarle al Tribunal de Primera Instancia que se lo declarara titular del predio de 1646.418 m<sup>2</sup>. En tanto que el apelado solicitó una sentencia declaratoria que reconociera su derecho extra registral -en detrimento del derecho registral del apelante- debía poder probar, como mínimo, la validez de la cadena de transacciones de compraventa que resultaron en que él adquiriese tal derecho. No lo hizo así. Veamos.

Al momento en que el apelado adquirió la porción de terreno de 1646.48 m<sup>2</sup>, esta había sido objeto de dos transacciones de compraventa previas, a saber: la primera, celebrada mediante contrato privado el 3 de junio de 1982, en la cual José M. Gómez Bonilla y su esposa -dueños de la finca completa y titulares registrales- vendieron esa porción a

Miguel Rodríguez y su esposa, Monserrate Román Mercado (Román); la segunda, mediante escritura pública de 7 de julio de 2006, en la cual Luis Torres Morales y Yasmin Torres Ortiz (matrimonio Morales-Torres) adquirieron la propiedad de Román, aunque tampoco se llevó a cabo la segregación ni se inscribió la transacción en el Registro de la Propiedad. De esa manera es que el apelado adquiere el predio de 1646.48 m<sup>2</sup> del matrimonio Morales-Torres, mediante la Escritura Pública núm. 9 de 27 de marzo de 2013 (Escritura núm. 9). Cabe señalar que no se llevó a cabo segregación alguna ni se inscribió la misma en el Registro.

Ahora bien, Román no fue acumulada como parte demandada, así como tampoco lo fue el matrimonio Morales-Torres. El Tribunal de Primera Instancia celebró el juicio en su fondo y, luego de haberse desfilado la totalidad de la prueba, concluyó que esas partes que habían intervenido en la cadena de transacciones de compraventa que resultaron en que el apelado adquiriese el terreno estaban ausentes y se trataba de partes indispensables. Específicamente, el foro primario concluyó lo siguiente:

“[E]n ausencia de dichas partes que resultan haber participado en el tracto de transacciones que posteriormente dieron lugar a la compraventa del terreno por el demandante, y que por tanto resultan indispensables, un decreto nuestro sería impugnado por problemas de jurisdicción”. *Resolución* de 21 de junio de 2018, pág. 8.

Cabe recordar que, en nuestro ordenamiento, una parte indispensable es aquella que tiene “un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1. En decir, no se trata de cualquier parte, sino “aquella de la cual no se puede prescindir y cuyo

interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos”. *García Colón et al v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010). Por tal motivo, una sentencia que se dicte sin una parte indispensable hace que el tribunal que la dictó carezca de jurisdicción sobre la persona, tornando nula la sentencia. *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018).

Tal como concluyó inicialmente el Tribunal de Primera Instancia, la presencia de esos “dueños intermedios” era imprescindible para adjudicar la controversia. Según señalado al comienzo, para prevalecer en su reclamación, el apelado debía probar que el tracto de transacciones de compraventa que resultaron en que él adquiriese el predio se llevaron a cabo conforme a derecho. De concluir lo contrario, por encontrarse algún defecto en las compraventas, se hubiesen lesionado los derechos de esas partes ausentes sin que el foro judicial tuviese jurisdicción sobre la persona.

Las propias determinaciones de hechos contenidas en la *Sentencia* arrojan sombra sobre la intención de las partes y hasta la validez de esas transacciones intermedias. A modo de ejemplo, mediante declaración jurada, los dueños originales de la finca completa “atestiguaron de manera incorrecta en cuanto a la fecha y el precio de la compraventa...” que le habían vendido a Román el predio de 1646.48 m<sup>2</sup> el 2 de junio de 1992, cuando la supuesta transacción se llevó a cabo una década antes, y los adquirientes fueron Román y su esposo.<sup>8</sup> Esto no se trató de una mera inadvertencia, sino que “[d]icha declaración se

---

<sup>8</sup> *Sentencia*, Determinación de hecho número 7, págs. 5-6. Véase, además, Determinación de hecho número 4, pág. 5.

prestó para que ella pudiera vender la propiedad antes mencionada, ya que necesitaba el dinero”.<sup>9</sup>

De modo similar, resulta ineludible concluir que la ausencia del matrimonio Morales-Torres como parte demandada impedía la disposición del caso. En la Escritura núm. 9 afirmaron ser los dueños en pleno dominio del predio de 1646.48 m<sup>2</sup> y que el mismo no se encontraba inscrito en el Registro de la Propiedad. Ello, siendo que la finca completa de cinco cuerdas había sido vendida tres años antes y obraba inscrita a nombre del apelante. Específicamente, el documento indica lo siguiente: “Se advierte a la parte compradora que la presente adquisición se hace con el conocimiento de que la descrita propiedad no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad por lo que se ha prescindido de efectuar un estudio de título...”.<sup>10</sup>

En atención a lo anterior, cabe concluir que el apelante tiene razón en cuanto a su señalamiento del juicio celebrado en ausencia de partes indispensables. Según mencionado al comienzo, el foro primario celebró el juicio en su fondo y, luego de haberse desfilado la totalidad de la prueba, determinó que las partes que habían participado en el tracto de transacciones que posteriormente dieron lugar a la compraventa del terreno por el demandante estaban ausentes y que se trataba de partes indispensables. Ante tal situación, el foro primario estaba obligado a desestimar sin perjuicio la acción instada por falta de jurisdicción sobre la persona. Véase, *López García v. López García*, *supra*. Resulta llamativo que no fuera el apelado quien solicitó

---

<sup>9</sup> *Id.*

<sup>10</sup> Escritura núm. 9, pág. 3; Apéndice del recurso de Apelación, pág. 154. Tampoco debió escapar al análisis llevado a cabo por el foro primario que la notaria que autorizó la escritura tenía “la indeclinable obligación de conocer el estado registral de la propiedad sobre la cual otorga la escritura”. *In re Jiménez Brackel*, 148 DPR 287, 294 (1999). Véase también, *Goenaga v. O'Neill de Milán*, 85 DPR 170 (1962).

enmendar la demanda para incluir a aquellas personas que le vendieron el predio, sino que fuera el propio foro primario quien, *motu proprio*, ordenó tal enmienda.

Pero, independientemente del accidentado trámite procesal -que incluyó la inhibición de la honorable juez de continuar atendiendo el caso luego del juicio, pero que posteriormente le fue asignado nuevamente- existen razones sustantivas de peso para la revocación del dictamen apelado. Tal como concluyó el foro primario, el apelado carecía de legitimación activa para impugnar la Escritura núm. 12, mediante la cual el apelante adquirió la finca completa. Lo cierto es que el llamado a impugnar tal alegado contrato de compraventa en daño de terceros es aquel “vinculado a las partes o a una de ellas por una relación jurídica que es dañada mediante aquélla, o bien se encuentra en una situación de dependencia con el contrato dañoso de causa a efecto”. *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 121 DPR 197, 212-213 (1988). (cita omitida).

No obstante, aplicando el mismo razonamiento, el apelado se encuentra impedido de exigirle al apelante que reconozca su derecho. Ello es así, en tanto que el apelado adquirió tres años después que el apelante y no se encuentra vinculado por una relación jurídica a alguna de las partes que otorgaron la Escritura núm. 12. Además de adquirir la finca con anterioridad, el apelante inscribió su título en el Registro de la Propiedad; así hizo público su derecho frente a terceros y, específicamente, ante cualquier potencial adquiriente posterior, como lo es el apelado. Como resultado, al adquirir su predio sin llevar a cabo un estudio de título que reflejara la realidad registral del inmueble a la fecha en que fue realizado, el apelado asumió el riesgo de que se tratara

de un predio no segregado y que las personas transferentes no fueran los titulares registrales inscritos, tal como finalmente sucedió.

Es preciso recordar que en nuestro sistema registral rige lo que se conoce como publicidad registral o fe pública registral. Dicho principio, que se encuentra establecido en el Art. 23 de la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, dispone que “[e]l Registro es público para quienes tengan interés en averiguar el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”. 30 LPRA sec. 2101.<sup>11</sup> Véase también, *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120, 137 (1986). Eso presupone que los derechos publicados en el Registro son conocidos por todas las personas, por lo cual “[n]adie puede alegar ignorancia del contenido registral”. *Hull-Dobbs Co. v. Tribl. Superior*, 81 DPR 221, 236 (1959). En otras palabras, no podrá invocarse error ni ignorancia “desde el momento en que hay un Registro público, cuyo principal objeto es precisamente ese, el evitar todo motivo de error en las transacciones”. *García v. Rafael Durand & Assocs.*, 114 DPR 440, 444-445 (1983) (citando a J.M. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed., Ed. Reus, 1969, T. 10, Vol. 1, págs. 328-329).

Es cierto que en casos de “doble venta” de un inmueble la protección registral está supeditada a la concurrencia del requisito de buena fe del comprador. Art. 1362 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3822.<sup>12</sup> No obstante, el foro primario se excedió al determinar que el apelante no fue un adquirente de buena fe, cuando la

---

<sup>11</sup> A pesar de que la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, fue derogada por la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015, la primera es de aplicación al presente caso por ser la legislación vigente al momento de otorgarse la Escritura núm. 12 en controversia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

<sup>12</sup> Aunque el Código Civil de 1930 fue derogado el 28 de noviembre de 2020 mediante la Ley Núm. 55-2020 que estableció el nuevo Código Civil de Puerto Rico de 2020, es dicha versión derogada la que se encontraba vigente al momento de la controversia de autos.



parte que lo planteó se trata de un adquirente posterior que no fue perjudicado directamente por la alegada doble venta. En consecuencia, hasta tanto no fuera impugnada por las partes vinculadas mediante relación jurídica, o dependientes de alguna manera de la transacción dañosa, resolvería que el apelante es el titular registral legítimo de la finca completa de cinco cuerdas y que no está obligado a reconocer transacciones posteriores que se hayan celebrado sobre porciones de esta, así como tampoco está obligado a segregar un terreno a solicitud de quien lo compró luego de que él adquiriera el suyo e hiciera público su derecho frente a terceros. Si bien es cierto la máxima de que lo dispuesto en el Código Civil prevalece ante una inexactitud registral, la determinación de esta tiene que acontecer por las vías formales y procesales que ofrece el derecho, en lugar de por intuiciones, por más cercanas al sentido común que nos parezcan. Por las consideraciones expuestas, respetuosamente disiento.

Carlos I. Candelaria Rosa  
Juez de Apelaciones