

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I (OATA-2022-062)

SANTIAGO ARENAS  
FIGUEROA

Apelante

v.

GREGORIA TORRES  
MARTÍNEZ Y OTROS

Apelado

KLAN202100889

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Fajardo

Caso Núm.:  
FA2019CV00279

Sobre:  
Acción  
Contradictoria de  
Dominio

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.<sup>1</sup>

Marrero Guerrero, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de marzo de 2022.

Comparece ante este Tribunal el Sr. Santiago Arenas Figueroa (en adelante, Demandante o Apelante), y solicita la revocación de una Resolución emitida el 15 de octubre de 2021 y notificada a las partes el 18 de octubre del mismo año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). Mediante el aludido dictamen, el foro primario denegó reconsiderar su previa determinación en el cual desestimó el pleito de epígrafe.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la Resolución apelada y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos en conformidad con lo aquí resuelto.

---

<sup>1</sup> Debido a que, desde el 13 de marzo de 2022, el Hon. Misael Ramos Torres dejó de ejercer funciones como Juez del Tribunal de Apelaciones, se designó en su sustitución al Hon. Ricardo G. Marrero Guerrero para entender y votar en el recurso de epígrafe. Véase OATA-2022-062.

**I.**

El 23 de marzo de 2019, el Apelante presentó una Demanda de expediente de dominio contradictorio, en la cual le solicitó al TPI el que ordenara la inscripción, a su favor, del inmueble objeto de esta controversia; y la subsiguiente segregación del terreno en cuestión. Mediante esta reclamación, el Demandante alegó, en apretada síntesis, que adquirió el referido bien inmueble por parte del Sr. Cecilio Torres Rosado (QDP) a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria, toda vez que la llevaba poseyendo y ejerciendo actos de dominio desde el 1976. Cabe señalar, que el bien inmueble en cuestión (Solar B-2) es un terreno que forma parte de una finca de mayor cabida y cuya descripción es la siguiente:

“RÚSTICA: Predio de terreno marcado con la letra B radicado en el barrio Demajagua del término municipal de Fajardo compuesta de diez mil noventa y cuatro punto seiscientos ochenta y un metros cuadrados, (10,094.781) equivalentes a dos punto cinco seis nueve cuerdas (2.569). En lindes por el Norte en una alineación de 53.304 metros con Las Colinas Inc. antes, Hermanos Vázquez; por el Sur en dos alineaciones distintas, una de 14.338 metros y la otra de 48.728 metros con la parcela D (Carretera 982); por el Este en una alineación de 165.558 metros con Las Colina Inc. antes Hermanos Vázquez y por el Oeste en una alineación de 177.076 metros con la parcela A”.

Por tanto, en la reclamación, el Apelante incluyó como codemandados a los señores Roberto, Rogelio y Gregoria, todos de apellidos Torres Martínez. Ello, pues son los actuales titulares registrales de la finca principal descrita, toda vez que, según la Declaratoria de Herederos emitida por el TPI en el 2010, son estos los sucesores del fenecido Sr. Torres Rosado.

En junio de 2019, los señores Basilio Vélez Díaz y Gregoria Torres (en adelante, Codemandados o Apelados) presentaron ante el TPI una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, infra, bajo el fundamento de ausencia de partes indispensables. En resumen, arguyeron que, en la reclamación, el Demandante no incluyó a los miembros de la sucesión del Sr. Roberto Torres Martínez, puesto este había fallecido; y este hecho

era de conocimiento del Apelante. Posteriormente, en julio de 2019, este último presentó una Demanda Enmendada, en el cual, en lo aquí concerniente, incluyó como codemandados a los dos (2) hijos del difunto Roberto Torres Martínez, mediante nombres ficticios a tenor con la Regla 15.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.4.

Así pues, el 9 de julio de 2019, pero notificada al día siguiente, el foro primario declaró no ha lugar la solicitud de desestimación y continuó con los subsiguientes procedimientos.<sup>2</sup>

Posteriormente, los Apelados presentaron su contestación a la demanda enmendada. En esta, los Codemandados, primeramente, negaron que el Apelante adquiriera el bien inmueble en controversia por prescripción adquisitiva. Plantearon como defensa, entre otros, que el solar donde radica la estructura podía ser transferida al Demandante una vez se pagara el justo precio de acuerdo con el Artículo 297 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1164. Alegaron, además, que el Demandante no ha poseído el Solar B-2 en concepto de dueño, dado que jurídicamente ese predio no existe ni es inscribible en el Registro de la Propiedad.

Varias semanas después, los Apelados presentaron, nuevamente, una segunda moción de desestimación, ya que alegaron que de la Demanda no se desprendían hechos suficientes para concluir que se cumplió con los criterios de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Particularmente, adujeron que no habían transcurrido los treinta (30) años que requería dicha figura jurídica.

En octubre de 2019, el TPI dictó y notificó una Resolución mediante el cual declaró sin lugar la solicitud presentada por los

---

<sup>2</sup> Véase, Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 46.

Codemandados.<sup>3</sup> En esta, el foro primario realizó las siguientes expresiones:

Examinados los documentos que obran en autos, no podemos determinar, a este momento, que la demanda presentada carece de todo mérito o que no pueda la parte demandante obtener un remedio, por lo que no procede la desestimación solicitada.<sup>4</sup>

Transcurrido múltiples trámites procesales, el Apelante presentó una segunda Demanda Enmendada, en la cual, mantuvo inalteradas sus previas alegaciones; sin embargo, indicó que la Oficina de Gerencia de Permisos autorizó la segregación de dicho solar, así como el plano de inscripción. Por tanto, lo único que restaba era el otorgamiento de la Escritura de Segregación. Señalaron, además, que dichas actuaciones de los demandados constituían un reconocimiento del dominio sobre la parcela. Así pues, mediante esta enmienda, el Demandante le solicitó al TPI, entre otros, el que les ordenara a los demandados de epígrafe a comparecer al acto de la Escritura de Segregación, así como la inscripción del bien inmueble a su favor y la declaración de la usucapión.

Por su parte, los Apelados presentaron una tercera moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, infra. En esta, arguyeron que procede la desestimación dado que el solar en cuestión pertenece a una finca principal que no ha sido debidamente segregada conforme a derecho; y que constaba inscrita a nombre de los demandados de epígrafe. Como consecuencia, no procedía la causa de acción de expediente de dominio contradictorio, pues constituiría una doble inmatriculación.

Oportunamente, el Apelante presentó su oposición a la moción de desestimación. En su escrito, adujo que los tribunales tenían una obligación de interpretar favorablemente las alegaciones

---

<sup>3</sup> Véase, Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 54-55.

<sup>4</sup>Id., a la pág. 55.

de la demanda. Expuso, también, que existe una política de no desestimar las reclamaciones, salvo surja de las propias alegaciones que no existe remedio alguno o que estas no sean susceptibles de ser enmendadas.

Así las cosas, el 20 de septiembre de 2021, notificada al día siguiente, el TPI desestimó el pleito de epígrafe.<sup>5</sup> Mediante el referido dictamen, el foro primario consideró, en síntesis, que, al no cumplir con los criterios de la segregación, no procede la causa de acción de expediente de dominio contradictorio. A estos efectos, efectuó las siguientes expresiones:

[ ... ]

Es decir, el bien del que se reclama el dominio no ha cumplido con los requisitos para su correspondiente segregación y forma parte de una finca inscrita de mayor cabida. Como hemos expresado, el propósito del expediente de dominio es inmatricular (inscribir el primer asiento de dominio) de una finca que no conste en el Registro de la Propiedad, con el fin de armonizar la realidad jurídica con la registral y no procede para declarar el dominio de fincas *pro indivisas* que no han sido segregadas conforme dispone la Ley 210, supra. Tal situación no puede darse en el caso ante nos, pues a este momento no se han cumplido con los requisitos para la segregación del predio. El expediente de dominio no puede ser utilizado para cumplir con éstos. Aunque ciertamente, el nombre no hace la cosa, no podemos perder de perspectiva que lo que la parte demandante solicita es que se ordene la inscripción del solar no segregado, de probarse su dominio, o que se ordene la comparecencia para que se proceda a otorgar la correspondiente escritura para tal inscripción. Dichos remedios, no proceden bajo la causa de acción entablada analizada de la forma más liberal posible.

[ ... ]<sup>6</sup>

Acto seguido, el Demandante presentó una moción de reconsideración, en el cual adujo, en resumen, que dicha reclamación se había convertido en un juicio ordinario contencioso al momento que los Apelados habían contestado la demanda negando el derecho del Apelante sobre el Solar B-2. En la alternativa, argumentó que, uno de los remedios solicitados era el que se les ordenara a los demandados a comparecer al otorgamiento

---

<sup>5</sup> Véase, Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 3-8.

<sup>6</sup> Id., a la pág. 8.

de la Escritura de Segregación, siendo este el último requisito restante para cumplir con los criterios para hacer su título inscribible. Fundamentó todos sus planteamientos al amparo de los Artículos 148 y 191 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. (Ley 210-2015).

Por su parte, los Codemandados presentaron un escrito para oponerse a la moción de reconsideración. En esta, adujeron que el Demandante no era acreedor de remedio alguno bajo el Código Civil ni la Ley Hipotecaria. Argumentaron, además, que el Demandante estuvo poseyendo un terreno que jurídicamente era inexistente y que no fue hasta el 2013, fecha que otorgaron los permisos de segregación, que comenzó la posesión. Por lo que, fue a partir de esta fecha que comenzaría a transcurrir el tiempo para la prescripción. Ello, pues con los referidos permisos de segregación se interrumpió el plazo. Subsiguientemente, el Apelante presentó una Dúplica a la oposición de los Codemandados, en el cual reiteraron sus previos planteamientos en su escrito de reconsideración y adujeron, que, conforme al derecho aplicable, no se interrumpió la posesión en ninguna de las instancias.

Luego de examinar los documentos presentados, el TPI dictó la Resolución objeto de este recurso el 15 de octubre de 2021. La misma fue notificada a las partes el 18 de octubre del mismo año.<sup>7</sup> En esta, el foro primario declaró no ha lugar la moción presentada por el Demandante y se reiteró en mantener el pleito desestimado al reiterar que la Ley establece que el expediente de dominio no equivale a una acción declaratoria de usucapión y en atención a lo dispuesto en el Art. 185 de la Ley 210-2015.

---

<sup>7</sup> Véase, Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1-2.

Inconforme, el 5 de noviembre de 2021, el Demandante acudió ante nos mediante el recurso que nos ocupa. Señala la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR COMO CIERTOS TODOS LOS HECHOS BIEN ALEGADOS EN LA DEMANDA AL DISPONER DE LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN AL AMPARO DE LA REGLA 10.2 (5) DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL.
2. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR EL EXPEDIENTE DE DOMINIO POR ALEGADAMENTE NO CUMPLIR CON LA LEY HIPOTECARIA AÚN CUANDO EL CASO SE CONVIRTIÓ EN UN JUICIO CONTENCIOSO ORDINARIO DEJANDO ASÍ DE EJERCER ADECUADAMENTE SU DEBER DE ADJUDICAR LAS CONTROVERSAS ANTE SU CONSIDERACIÓN Y DE CONCEDER LOS REMEDIOS QUE PROCEDAN.
3. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE BAJO NINGÚN CONCEPTO PROCEDE EL DOMINIO DE UN SOLAR NO SEGREGADO DE UNA FINCA DE MAYOR CABIDA.

Luego de examinar el expediente de autos y contando con la comparecencia, únicamente, del Apelante, estamos en posición de disponer del presente recurso.<sup>8</sup>

## II.

### -A-

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, permite la desestimación de una demanda por, entre otros, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Al evaluar una moción bajo la Regla 10.2, supra, el tribunal deberá tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”, y deberá interpretarlos conjuntamente, liberalmente y de la forma más favorable para la parte demandante. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428-429 (2008).

---

<sup>8</sup> Mediante una Resolución del 10 de noviembre de 2021 y notificada a las partes el 15 del mismo mes y año, le ordenamos a los demandados de epígrafe a presentar su Alegato en un término de treinta (30) días a partir de la presentación del presente recurso. Transcurrido dicho plazo sin comparecer las partes, dimos por sometido el caso el 24 de enero de 2022.

Además, debe tenerse presente que una demanda solo tiene que contener “una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativa de que el peticionario tiene derecho a un remedio...”. Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1. La parte demandante no tiene que elaborar alegaciones minuciosas y jurídicamente perfectas, sino bosquejar a grandes rasgos su reclamación, mediante una exposición sucinta y sencilla de los hechos. *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501 (2010).

Una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5) procederá si, luego de examinada, el TPI determina que, a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es insuficiente para constituir una reclamación válida. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 266 (1959). En otras palabras, el promovente de la moción de desestimación tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1, 7 (2005); *Pressure Vessels v. Empire Gas*, 137 DPR 497, 505 (1994).

**-B-**

Se conoce como la usucapión “contra tabula”, aquella que regula la adquisición de la propiedad de un bien inmueble en contra del titular inscrito en el Registro de la Propiedad, por la posesión continuada en concepto de dueño durante el período de tiempo y con los requisitos establecidos en el Código Civil.<sup>9</sup> Contrario al expediente de dominio clásico, en estos casos los demandados son aquellos que surgen como titulares de algún derecho conforme al

---

<sup>9</sup> Saliceti Maldonado, José A., Breve estudio de los procedimientos en los expedientes de dominio: sus diferentes vertientes, (2019), Adjuntas, Puerto Rico. P. 153.



Registro de la Propiedad y a cualquier otro dueño o titular cuyo título se conozca, aún cuando no estén o no consten en el Registro.<sup>10</sup>

Este procedimiento se viabiliza en el Art. 183 de la Ley 210-2015, donde se establece, en lo pertinente:

Quando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre ésta no aparezca como titular registral, **deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares**. Si el demandante obtiene sentencia a su favor, una vez esta sea final y firme, podrá solicitar y el Tribunal ordenar la inscripción a su nombre y la cancelación de los asientos registrales que procedan.

En *Sánchez González v. Registrador*, 106 D.P.R. 361 (1977), el Tribunal Supremo reiteró que es doctrina sentada en Puerto Rico que no procede inscribir la resolución aprobatoria de una información de dominio, acción hoy comúnmente conocida como expediente de dominio, cuando existe un asiento contradictorio cuyo titular, si bien ha sido citado, no ha consentido a la cancelación ni ha sido vencido en juicio. También el Tribunal Supremo consignó que cuando existe asiento contradictorio en el Registro y comparece el titular del asiento a oponerse al expediente y a la cancelación del mismo es que entonces el procedimiento ex parte adquiere el carácter de contencioso y sólo entonces es que, oído y vencido en juicio el titular, puede ordenarse la cancelación del asiento si se declara justificado el dominio a favor del promovente.

De otra parte, el “Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”<sup>11</sup>, que fue adoptado con el propósito de establecer los mecanismos para la implantación de la ley 210-2015, *supra*, establece en la Regla 192.1 el deber del tribunal de ordenar la cancelación de asientos contradictorios en casos donde se ha controvertido el dominio y ha recaído sentencia a favor del demandante.

---

<sup>10</sup> Id.

<sup>11</sup> Reglamento Núm. 8814 aprobado el 31 de agosto de 2016, según enmendado.

En todos los casos donde se interese la adjudicación del dominio de un bien inmueble, el Art. 187 de la Ley 210-2015 establece que, a petición del promovente, el Tribunal celebrará una vista para atender las alegaciones en cuanto a la solicitud de expediente de dominio, así como la prueba en apoyo de éstas, la cual podrá presentar la parte promovente de no haber oposición. Por tanto, “[e]l tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluando las pruebas presentadas, declarará sin más trámites, si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento”. Íd.

La Ley del Registro de la Propiedad, añade en su Artículo 191, 30 LPRA sec. 6297, que “[e]l expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión”. Ahora bien, esta misma sección aclara meridianamente que:

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir al promovente que presente el título de adquisición de la finca cuando éste ha alegado que carece del mismo. En caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante y alegue que tiene un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario. Íd. (Subrayado nuestro).

Por su parte, el Art. 184 de la Ley contempla situaciones como la presente, en la que el demandante reclama haber poseído por el término extraordinario establecido en ley una porción específica de un inmueble de mayor cabida. Dicho Artículo dispone:

El titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita, deberá instar acción ordinaria contra el dueño de la finca sobre la cual recae su derecho, ante el Tribunal de Primera Instancia en cuya demarcación radique el inmueble. **La sentencia final y firme dictada en dicho procedimiento será título bastante para la correspondiente inscripción en el Registro, salvo que la finca deba ser segregada.** En estos casos deberá cumplirse además con lo dispuesto en el Artículo 148 de esta Ley. (Énfasis y subrayado nuestro).<sup>12</sup>

<sup>12</sup> A su vez, el Art. 148 de la Ley establece los requisitos legales para que proceda una segregación: 1. Resolución de autorización de la agencia o dependencia gubernamental estatal o municipal designada por ley para autorizar la segregación; 2. Plano de Inscripción aprobado por la agencia o dependencia gubernamental estatal o municipal correspondiente; 3. Escritura pública en la que comparecen todos los titulares y en la que se describa el remanente de la

-C-

Uno de los derechos reales enumerados en nuestro Código Civil es el derecho de propiedad o dominio. Artículo 280 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 (Código Civil), 31 LPRA ant. sec. 1111.<sup>13</sup> Nuestro ordenamiento jurídico reconoce la prescripción adquisitiva conocida también como la usucapión, como uno de los medios por el cual una persona puede adquirir el derecho de propiedad. Artículo 549 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 1931.

La usucapión es consecuencia de la posesión civil o en concepto de dueño, acompañada del paso del tiempo. Por medio de la usucapión se adquiere el dominio y demás derechos reales que impliquen posesión [ ...]. Artículo 1830 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5241. Esta figura jurídica se funda en la conveniencia de proteger la seguridad jurídica y atender el interés social de amparar una situación estable frente al ejercicio tardío de los derechos.<sup>14</sup>

En la prescripción adquisitiva del dominio, una vez transcurrido la totalidad del término fijado en la ley, de inmediato se materializa o consolida el dominio en la persona que, en unión a sus anteriores dueños, ha poseído durante ese período con los requisitos de ley. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 26 (2012; *Ex Parte Reyes*; *Rodríguez Opositora*, 68 DPR 854 (1948). Dicho efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el período requerido.<sup>15</sup> En una usucapión consumada, la doctrina sostiene que la actuación del usucapiente adquiere eficacia retroactiva al momento en que este inició la

---

finca principal luego de las segregaciones, si alguno, excepto en los casos dispuestos por reglamento.

<sup>13</sup>En la presente Sentencia, haremos referencia a las disposiciones del derogado Código Civil de 1930, pues los hechos y la reclamación se originaron previo a la vigencia del nuevo Código Civil de 2020.

<sup>14</sup>J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. I, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 315.

<sup>15</sup>Puig Brutau, op cit., 4ta ed., pág. 342.

posesión con sus necesarios requisitos, mientras que los actos realizados por el poseedor anterior quedan resueltos.<sup>16</sup>

Se reconoce la usucapión o prescripción adquisitiva del dominio o de los demás derechos reales por medio de la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño durante el tiempo fijado por ley. Artículo 1841 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5262. La doctrina distingue entre la usucapión ordinaria y la extraordinaria.

Contrario a la prescripción ordinaria, la extraordinaria no exige buena fe ni justo título. Artículo 1859 del Código Civil, 31 LPRA ant. Sec. 5280.<sup>17</sup> Bajo nuestro ordenamiento civilista, la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria solo requiere un período de posesión más prolongado que la ordinaria.<sup>18</sup> A tales efectos, el precitado artículo 1859 del Código Civil, supra, estatuye que el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles prescriben por su posesión no interrumpida durante treinta (30) años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes.<sup>19</sup>

La posesión requerida para adquirir el dominio de un bien inmueble mediante usucapión es la civil y no la natural. El Artículo 360 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1421, la define como: la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. Por ello, la usucapión requiere que la posesión sea en concepto de dueño, o sea, posesión civil. Además, solo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Íd.; M. Albaladejo, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Tomo XXV, Vol. 1, págs. 247-248 (EDERSA, 1993).

<sup>17</sup> Albaladejo, op. cit., pág. 259.

<sup>18</sup> Puig Brutau, op. Cit., pág. 315.

<sup>19</sup> Puig Brutau, op. cit., pág. 323; Albaladejo, op. cit., pág. 379-380.

<sup>20</sup> Puig Brutau, op cit., pág. 331; Véase Albaladejo, op cit., págs. 259-263, 271-273.

Esto significa que la doctrina de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria exige una posesión continuada o ininterrumpida, pública y pacífica en concepto de dueño durante el plazo estatuido en la ley. Artículo 1841 del Código Civil, supra; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977). La posesión puede ser interrumpida naturalmente cuando cesa por cualquier causa por un período de más de un (1) año, o civilmente, cuando se presenta una reclamación judicial contra el poseedor. Artículo 1844 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5265; Artículo 1845 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5266. Se considera que la interrupción civil no ha tenido lugar cuando, entre otras circunstancias, “el poseedor fuere absuelto en la demanda.” Artículo 1846 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5267. La posesión se interrumpe, además, por cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño. Artículo 1848 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 5269.

### III.

En sus tres (3) señalamientos de error, el Demandante aduce que incidió el TPI al desestimar el pleito de epígrafe, primeramente, al no haber tomado como ciertos todos los hechos bien alegados en la Demanda, tal cual lo requiere la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, supra, y, en segundo lugar, al no concluir que la reclamación se convirtió en un juicio ordinario contencioso. Por último, el Demandante arguye que el foro primario erró al concluir que no se puede adquirir el dominio sobre un solar que pertenece a una finca de mayor cabida que no ha sido segregado. Por estar íntimamente relacionados entre sí, procedemos a discutir todos los errores de manera conjunta. Adelantamos que le asiste la razón al Apelante. Veamos.

Como punto de partida y como expusimos previamente, no se debe desestimar una acción judicial, salvo que, a la luz de todos los hechos expuestos, el reclamante carezca de derecho a remedio

alguno. Debemos recordar, además, que existe una fuerte política pública judicial de que los casos se ventilen en sus méritos.

En el caso de autos, el TPI concluyó, a grandes rasgos, que no procedía la causa de acción incoada de expediente de dominio, pues lo que reclamó el Demandante era que se ordenara la inscripción del solar no segregado, de probarse su dominio; o en la alternativa, el que se ordenara la comparecencia de los demandados para que se procediera a otorgar la referida Escritura de Segregación. No queda duda alguna que el propósito del expediente de dominio es inmatricular una finca que no conste en el Registro de la Propiedad, a fines de armonizar la realidad jurídica con la registral. En este caso desde la presentación de la demanda original como una acción contradictoria de dominio, la controversia quedó trabada como una ordinaria contenciosa. De ello resulta que no era necesaria que ocurriera la conversión dispuesta en el Artículo 191 de la Ley 210-2015, supra.

Al desestimar la acción sin celebrar vista en la que las partes pudieran presentar prueba en sustento de sus alegaciones, el TPI resolvió en clara contravención de lo que establece la propia Ley del Registro de la Propiedad. Además, nuestra facultad revisora debe impartir continuada vigencia a la norma de que se deben tramitar todas las causas de acción relacionadas con los mismos hechos en un solo caso. Esto, pues nuestro pilar es garantizar una solución justa, rápida y económica.

Sobre el tercer señalamiento de error, nos remitimos a la discusión previa y descartamos la existencia de una imposibilidad legal de que una parte pueda adquirir título sobre una porción en una finca no segregada por medio de la usucapión. Corresponde al Tribunal de Primera Instancia recibir la prueba y determinar si de los hechos específicos que en su día se prueben, se justifica la concesión de un remedio sobre dicho aspecto de la reclamación.

Luego de examinar minuciosamente el expediente de autos y de interpretar liberalmente las alegaciones a favor del Apelante, tal cual no lo exige nuestro ordenamiento jurídico, concluimos que erró el TPI al desestimar el pleito de epígrafe.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca el dictamen apelado. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos en conformidad con lo aquí resuelto.

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

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