

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MARÍA DE LOURDES
TORRES BABILONIA

Apelante

v.

HÉCTOR LUIS TORRES
CARDONA, JOSÉ LUIS
TORRES CARDONA, OMAR
TORRES CARDONA,
ELIZABETH CARDONA
GONZÁLEZ, COMPRADOR
A DESCNOCIDO,
COMPRADORA B
DESCONOCIDA, SLG
COMPRADORES
DESCONOCIDOS, BANCO
O COOPERATIVA
DESCONOCIDA

Apelados

KLAN202101050

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Caso Núm.

AU2021CV00271

Sobre:

Retracto de
Colindante

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Méndez Miró

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2022.

Mediante un recurso de apelación presentado el 21 de diciembre de 2021, comparece la Sra. María de Lourdes Torres Babilonia (en adelante, la señora Torres Babilonia o la apelante). Nos solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada y renotificada el 1 de diciembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Aguada. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Ha Lugar* una solicitud de desestimación instada por la parte demandada-apelada de epígrafe. Cónsono con lo anterior, el TPI desestimó la *Demanda* sobre retracto de colindantes interpuesta por la apelante.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 2 de junio de 2021, la señora Torres Babilonia incoó una *Demanda* sobre retracto de colindantes en contra de sus sobrinos, el Sr. Héctor Luis Torres Cardona, el Sr. José Luis Torres Cardona, el Sr. Omar Torres Cardona y la viuda de su hermano, la Sra. Elizabeth Cardona González (en adelante, todos, los apelados). Explicó que los apelados son los herederos de su hermano, el Sr. Héctor O. Torres Babilonia, quien heredó el predio adyacente al suyo en virtud de una partición del caudal hereditario paterno.¹ La apelante alegó que el 4 de mayo de 2021, advino en conocimiento de que la propiedad colindante a la suya fue vendida por los codemandados-apelados. Arguyó que, al no estar inscrita la compraventa en el Registro de la Propiedad, disponía de un término de treinta (30) días, a partir de la fecha en la cual tuvo conocimiento de la compraventa para presentar la acción de retracto de colindantes. En consecuencia, solicitó al foro primario que dejara sin efecto la aludida compraventa y subrogara a la apelante como la compradora del predio de los apelados. Subsecuentemente, el 24 de agosto de 2021, la apelante presentó una *Demanda Enmendada* en la cual básicamente reiteró sus alegaciones y corrigió un “defecto” en la fecha en la cual tuvo conocimiento de la compraventa.

En respuesta, el 26 de septiembre de 2021, los apelados interpusieron una *Moción Asumiendo (sic) Representación Legal y Solicitud de Desestimación*. En esencia, adujeron que la reclamación instada en su contra estaba prescrita y no exponía una reclamación que justificara un remedio. Explicaron que la escritura de la compraventa fue presentada el 29 de abril de 2021 y que, a partir de esa fecha, es que se toma como la fecha de inscripción por

¹ El Sr. Héctor O. Torres Babilonia, hermano de la apelante, recibió el predio de terreno objeto de la acción de retracto, en virtud de una partición de herencia, según se desprende de una *Sentencia* dictada por el TPI el 14 de agosto de 2018 (ABCI201600376).

nuestro ordenamiento. Así pues, la apelante disponía de un término de treinta (30) días para presentar una acción de retracto. De no presentarse el escrito ante el Registro Demográfico y, por ende, ante la falta de fecha de inscripción, es entonces cuando se debe tomar en consideración la fecha de conocimiento de la venta como punto de partida para el término de treinta (30) días para instar la acción de retracto. Al presentar la *Demanda* fuera del término que venció el 31 de mayo de 2021, los apelados arguyeron que la reclamación incoada en su contra estaba prescrita.

Por su parte, el 7 de octubre de 2021, la apelante incoó una *Urgentísima Oposición a Desestimación*. Alegó que la fecha de presentación de una escritura no equivale a la fecha de inscripción, sino hasta que efectivamente quede inscrita, toda vez que la mera presentación no garantizaba la inscripción del instrumento notarial. Por consiguiente, solicitó que se declarase *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación. Además, petitionó que el TPI les ordenara a los apelados a presentar copia de la escritura de compraventa génesis de la controversia, con el propósito de conocer el nombre de los compradores, la institución financiera y, en términos generales, los términos de la compraventa en cuestión.

El 22 de octubre de 2021, notificada el 25 de octubre de 2021, el foro primario dictó una *Sentencia* en la cual declaró *Con Lugar* la solicitud de desestimación instada por los apelados. En apretada síntesis, el foro *a quo* determinó que la acción de retracto de colindantes era tardía y estaba prescrita. En lo pertinente al recurso que nos ocupa, el TPI concluyó lo que sigue a continuación:

[...]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, 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 [sic] 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.²

Inconforme con la anterior determinación, el 22 de noviembre de 2021, la apelante presentó un recurso de apelación ante este Foro (KLAN202100946). Mediante una *Sentencia* dictada el 8 de diciembre de 2021, otro Panel de este Tribunal dictó una *Sentencia* en la cual desestimó el aludido recurso por falta de jurisdicción por prematuro por la falta de la firma del Juez del foro primario. Una búsqueda en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) reveló que el 1 de diciembre de 2021, el foro apelado dictó y notificó una *Sentencia Enmendada* en la cual se añadió la firma electrónica del Juez.

² Véase, *Sentencia*, Anejo 1 del Apéndice del *Alegato en Oposición*, págs. 4-5.

No conteste con el resultado, el 21 de diciembre de 2021, la apelante interpuso el recurso de apelación de epígrafe en el cual adujo que el TPI cometió dos (2) errores, a saber:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al interpretar que el asiento de presentación de una escritura en Registro de la Propiedad constituye la inscripción.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar *Ha Lugar* la solicitud de desestimación del recurso de retracto de colindantes por presentarse tardíamente, amparado en una interpretación 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 aun recibir el asiento de inscripción) que comienzan a decursar el término prescriptivo para la acción de retracto.

Subsiguientemente, el 19 de enero de 2022, los apelados incoaron un *Alegato en Oposición a: Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer la doctrina jurídica aplicable.

II.

A.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 10.2, establece que cualquier defensa de hechos o de derecho que se tenga contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva. A su vez, la moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, es la que formula el demandado en un pleito antes de presentar su contestación a la demanda para solicitar la desestimación de la demanda presentada en su contra, por ciertos fundamentos. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008), citando a *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006). En específico, la parte contra quien se ha instado una reclamación puede presentar una moción de desestimación, en la que alegue cualquiera de las siguientes defensas: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una

reclamación que justifique la concesión de un remedio; y (6) dejar de acumular una parte indispensable. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, supra, a la pág. 701.

Al resolver una moción de desestimación, los tribunales deben tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, de forma que, de su faz, no den margen a dudas. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, a las págs. 428-429, citando a *Colón v. Lotería*, supra; *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 504-505 (1994). Estas alegaciones deben ser interpretadas de manera conjunta y liberal, tomando en consideración “si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida”. *Aut. de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, a la pág. 429, citando a *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra.

No obstante, esta doctrina aplica solamente a los hechos bien alegados y expresados de manera clara y concluyente, que de su faz no dan margen a dudas. *Pressure Vessels PR v Empire Gas PR*, supra. Únicamente se darán como ciertos todos los hechos correctamente alegados sin considerar las conclusiones de derecho o las alegaciones redactadas de tal forma que su contenido resulte hipotético y hagan imposible que el juzgador detecte sin margen de error los hechos definitiva y correctamente alegados. J A Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. Ed., San Juan, Publicaciones JTS 2011, págs. 527-542.

B.

El Artículo 1055 del vigente Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8871, establece la definición de la figura denominada como retracto legal. El retracto legal es definido como “el derecho

de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar de la persona que adquiere una cosa por compra o dación en pago”.

Entre las varias clases de retracto legal reconocidos en nuestro sistema de derecho está el retracto de colindantes. De acuerdo al Artículo 1057 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8873, tendrán derecho de retracto:

[...]los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de diez mil (10,000) metros cuadrados.

El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo, es preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las dos la tienen igual, el que primero lo solicita.

Al interpretar las disposiciones contenidas en los Artículos 1411 al 1413 del derogado Código Civil de 1930,³ el Tribunal Supremo de Puerto Rico manifestó que es necesario “el cumplimiento cabal con los requisitos estatutarios impuestos como condición al ejercicio del retracto.” *Moreno v. Morales et al.*, 187 DPR 429, 437 (2012). Este enfoque de aplicación restrictiva del derecho se encuentra plenamente justificado si advertimos que la acción de retracto resulta inherentemente contraria al libre intercambio de bienes. *Id.* Por esta razón, nuestro ordenamiento ha fijado ciertas condiciones ineludibles con el fin de atemperar los efectos resultantes de este proceso en los derechos de las partes concernidas. *Id.*

La potestad de ejercer el retracto se considera como un privilegio que afecta los derechos de propiedad de un adquirente,

³ Hacemos referencia a la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico en torno al derogado Código Civil de 1930, toda vez que, en cuanto a las disposiciones del retracto de colindantes el derogado estatuto es fundamentalmente similar al vigente Código Civil.

por lo que **no admite ningún tipo de flexibilidad en sus términos.**

“Así lo demanda... la misma naturaleza del derecho de retracto, que, por ser una condición resolutoria o limitativa del derecho de propiedad, exige una interpretación restrictiva y no extensiva de las disposiciones que lo regulan.” *Moreno v. Morales et al.*, supra, a las págs. 437-438, citando a *Felici v. Ribas, et al.*, 11 DPR 539, 545 (1906).

En lo atinente al término de tiempo para ejercitar el retracto legal, el Artículo 1058 del Código Civil, 32 LPRA sec. 874, establece que “[n]o puede ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de treinta (30) días contados desde la inscripción en el registro, **y en su defecto**, desde que el retrayente haya tenido conocimiento de la venta.” (Énfasis suplido).

A la luz de los principios antes delineados y considerados los planteamientos esbozados por la apelante, resolvemos la controversia que nos ocupa.

III.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos los señalamientos de error aducidos por la apelante de manera conjunta. En apretada síntesis, la señora Torres Babilonia argumentó que incidió el foro primario al desestimar su acción de retracto de colindantes. Adujo que era insostenible equiparar la fecha de inscripción de un documento en el Registro de la Propiedad con la fecha de presentación, toda vez que la presentación no garantiza la inscripción del instrumento. Explicó que la Ley Hipotecaria y su Reglamento no contienen elementos que iguallen la presentación de un documento a la inscripción de este. Además, la apelante esgrimió que incidió el foro primario al concluir que un asiento de presentación constituye un asiento de inscripción. No le asiste la razón a la apelante en su argumentación.

Como es sabido, el propósito del Registro de la Propiedad es salvaguardar la certeza del tráfico económico inmobiliario. Esto se logra mediante la publicidad **ante terceros** de aquellos derechos que constan inscritos en el propio Registro. *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 DPR 351, 359 (2013). Ciertamente, los títulos inscritos en el Registro surten efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Ahora bien, en lo atinente a la controversia que nos concierne, el Artículo 19 de la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante, Ley Núm. 210-2015), 30 LPRA sec. 6034, dispone taxativamente que “[s]e **considerará como fecha de inscripción, para todos los efectos que esta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, la fecha de la presentación** que deberá constar en la inscripción misma.” (Énfasis nuestro).

Surge inequívocamente del artículo anterior que se considerará como fecha de inscripción, para todos los efectos que esta produce, entre ellos la constitución de ciertos derechos reales como la hipoteca, la fecha de presentación de todos aquellos documentos necesarios que acrediten la existencia del derecho que se pretenda inscribir. Es decir, contrario a lo aducido por la apelante, el Artículo 19 de la propia Ley Núm. 210-2015, *supra*, establece que **la inscripción se retrotrae al momento de la presentación**. Por ende, la fecha de inscripción de un escrito en el Registro de la Propiedad es la fecha de presentación del escrito hasta que otra cosa disponga el Registrador o la Registradora.

En vista de lo anterior, resulta forzoso concluir que el planteamiento de la apelante en cuanto a utilizar la fecha en la cual tuvo conocimiento de la compraventa como punto de comienzo del término prescriptivo de treinta (30) días para ejercer la acción de

retracto es incorrecto, ya que se desprende del expediente que la fecha de presentación en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, de inscripción de la compraventa impugnada, el 29 de abril de 2021. A partir de ese momento, la apelante disponía de un término de treinta (30) días para presentar la acción de retracto.⁴ Así pues, al presentarse la *Demanda* el 2 de junio de 2021, fuera del término prescriptivo, resulta innegable colegir que la acción de retracto estaba prescrita y no incidió el foro primario al desestimar la *Demanda* de epígrafe, mediante la *Sentencia Enmendada* apelada. En torno a lo anterior, el Artículo 1058 del Código Civil, *supra*, no deja lugar a dudas, al establecer que la fecha de inscripción será el punto a partir del cual transcurre el término prescriptivo y, únicamente ante la ausencia de esta fecha, es que entonces se considera la fecha en la cual tuvo conocimiento de la compraventa. Resulta menester reiterar la interpretación restrictiva a los términos y condiciones del retracto legal que prevalece en nuestro ordenamiento debido a que se trata de una restricción al libre comercio de bienes. Por otro lado, no pasa por inadvertido que el 30 de marzo de 2021, el hermano, apoderado de la apelante y tío de los apelados, el Sr. Alejandro Torres Babilonia, entabló una acción de retracto de coherederos sobre el mismo predio de terreno dentro del pleito anterior de liquidación de comunidad hereditaria (ABCI201600376).⁵

En conclusión, luego de un examen minucioso de los hechos del caso y del breve tracto procesal correspondiente, bajo el marco jurídico de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, concluimos que el foro apelado actuó correctamente al emitir la determinación apelada. Los errores señalados por la señora Torres Babilonia no

⁴ El término venció el lunes, 31 de mayo de 2021.

⁵ La acción de retracto de coherederos resultó improcedente, toda vez que la comunidad hereditaria había sido previamente liquidada.

fueron cometidos. En consecuencia, resolvemos que procede confirmar el dictamen aquí impugnado.

IV.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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