

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

MARCELINO ROSADO
RAMOS, PROVIDENCIA
MARTÍNEZ CABÁN

Apelante

EX PARTE

KLAN202200300

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Aguadilla

CIVIL Núm.:
AG2021CV01252 y
AG2021CV01255

Sobre:
Expediente de
Dominio

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

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

En este recurso de *Apelación*, la parte apelante recurre de una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla (en adelante TPI). Ante el TPI se presentaron dos casos distintos bajo los números AG2021CV01252 y AG2021CV01255 y el TPI desestimó el caso AG2021CV01252 en la Sentencia contra la que aquí se recurre.

Tomamos conocimiento judicial que en el caso AG2021CV01255, también se dictó otra sentencia desestimatoria, el mismo día y con iguales fundamentos a la que aquí atendemos, pero esa nunca se trajo a nuestra consideración y los casos nunca se consolidaron en el TPI.

Se traen como apelantes a Marcelino Rosado Ramos, Providencia Martínez Cabán y María Rosado Ramos, pero las únicas partes en el caso ex parte desestimado y ante nuestra consideración lo son Marcelino Rosado Ramos y Providencia Martínez Cabán. Aquí reclaman que la Sentencia dictada por el TPI

desestimó de forma errada la solicitud de Expediente de Dominio radicada en TPI.

Al evaluar el expediente en SUMAC surge que los casos AG2021CV01252 y AG2021CV01255 no fueron consolidados.

Los apelantes perfeccionaron su recurso en el caso que se trajo en Apelación con el número AG2021CV01252 y estamos en posición de resolver.

Veamos los hechos procesales pertinentes a la radicación de este Recurso.

I.

El 13 de octubre de 2021, los esposos Marcelino Rosado Ramos y Providencia Martínez Cabán presentaron Petición Declaratoria de Dominio sobre finca No Inscrita, la cual reclaman haber poseído por más de cincuenta (50) años. En el TPI se le asignó el número AG2021CV01252. Ese mismo día, María Rosado Ramos, presenta de igual forma Petición Declaratoria de Dominio sobre finca No Inscrita, en la cual reclama haber poseído por más de treinta (30) años. A este otro caso se le da el número de caso AG2021CV01255.

Luego de presentar varias mociones en ambos casos, donde se anejaron todos los documentos necesarios y requeridos por ley para tramitar cada uno de los casos, según solicitado, el 29 de octubre de 2021, TPI celebra Vista por Videoconferencia y señala vista en su fondo para el 22 de abril de 2022. Luego, el TPI emite orden para que se citaran otras partes en ambos casos y además ordenó publicación de edictos.

El 10 de enero de 2022 el Negociado de Telecomunicaciones de Puerto Rico, informó no tener oposición a las respectivas peticiones y el Tribunal los eximió de continuar en el caso.

El 1 de febrero de 2022 LUMA Energy Services, LLC., presentó Moción solicitando la consolidación de ambos casos y alegó que ambas Peticiones eran sobre el mismo predio de terreno. El 2 de febrero de 2022 las partes peticionarias en ambos casos se opusieron a la consolidación y en el caso AG2021CV01255 se informó que se corregiría el nombre de la Peticionaria, pues en Petición Original, por error e inadvertencia, se incluyó el nombre de Providencia Martínez Cabán, quien nada tiene que ver con la petición de María Rosado Ramos y su esposo Marcelino Rosado Ramos.

El 7 de febrero de 2022 el TPI emitió Orden aceptando representación legal de LUMA Energy, LLC., pero declarando Ha Lugar la oposición a consolidación y además ordenó que se presente Resolución de ARPE aprobando Segregación y Escritura de Segregación de ambos predios en controversia.

El 15 de febrero de 2022, las partes peticionarias se oponen a Orden de Segregación, reclamando que no se trata de predios inscritos, por lo que no es necesaria la segregación, conforme artículo 185 de la ley 2010-2015. Se hizo referencia a certificaciones negativas de inscripción. También se aclaró que, aunque los predios colindan, se obtuvieron por tractos distintos.

El 17 de febrero de 2022, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) presentó Moción solicitando se le eximiera del caso y que no tenía objeción a lo solicitado. Ese mismo día el TPI notifica Orden eximiendo la comparecencia adicional de AAA.

El 1 de marzo de 2022, el TPI emitió Sentencia, la que se notificó el 3 de marzo de 2022, en la cual se desestimó el caso AG2021CV01252. Inconformes, los aquí apelantes presentan Moción bajo la Regla 43.1 de las de procedimiento Civil de Puerto

Rico y el 23 de marzo de 2022, notificada el 24 de marzo de 2022, el TPI la declaró No Ha Lugar.

De nuevo inconformes, los aquí apelantes, el 22 de abril de 2022, presentaron esta Apelación contra la Sentencia dictada en el caso AG2021CV01252, en la que señalan los siguientes errores:

Primer Error:

Erró el Honorable Tribunal al determinar que es necesario una segregación para la Declaración de Dominio sobre un predio de terreno No Inscrito y sin título bajo el derecho de Usucapión Extraordinaria.

Segundo Error:

Erró el Honorable Tribunal al establecer que la Solicitud de Declaración de Dominio por Usucapión Extraordinaria, debe hacerse bajo otra forma y otros requisitos distintos a los establecidos en el Artículo 185 de la Ley 210 de 2015.

Tercer Error

Erró el Honorable Tribunal al separar el derecho sustantivo del Código Civil de 2020, que establece como se obtiene el derecho sobre una propiedad y el derecho procesal establecido en el Artículo 185 de la Ley 210 de 2015, para inscribir derechos de dominio no inscritos.

Veamos el derecho aplicable.

II.

A.

El expediente de dominio es un procedimiento judicial *ex parte* regulado por la Ley Núm. 210-2015, mejor conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico*, según enmendada, 30 LPRÁ secs. 6291-6298 (Ley Núm.210-2015) que le permite a toda persona que carezca de título inscribible de dominio pueda inscribirlo cumpliendo con ciertos requisitos que dispone la referida ley. Así pues, dicho proceso no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. Consecuentemente, el juez únicamente está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes. *Sánchez*

González v. Registrador, 106 DPR 361 (1977). *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917).

Para lograr la inmatriculación de una finca que no está inscrita, el peticionario que carece de título inscribible tiene que cumplir con los requisitos que dispone el Art. 185 de la Ley Núm. 210, supra. En atención a ello, cabe señalar que nuestro más alto foro ha reiterado que los requisitos legales de un expediente de dominio son esenciales y de cumplimiento estricto. *Ex parte Nieves Osorio*, 127 DPR 907, 909 (1991).

En lo pertinente, el Art. 185 de la Ley Núm. 210, supra, 30 LPRA sec. 6291, establece, entre otras cosas, que la parte promovente:

1. "Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. [...] El escrito contendrá las siguientes alegaciones:
 - a. [...]
 - b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. **De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma.** Si la finca se formó por agrupación, deberán, además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó. (Énfasis suplido)
- [...]
2. El promovente notificará personalmente o por correo certificado con copia de su escrito a los siguientes:
 - a. Alcalde del municipio en que radiquen los bienes.
 - b. Secretario de Transportación y Obras Públicas.
 - c. Fiscal de Distrito.

d. Las personas que están en la posesión de las fincas colindantes.

[...]”

El expediente de dominio es un “acto de jurisdicción voluntaria, mientras no se suscite contienda entre partes conocidas y determinadas”. *Benítez v. Registrador*, 71 DPR 563, 568 (1950). Dicho proceso no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. Por tanto, el juez solamente está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes. L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 342.

Es decir, si durante el procedimiento de expediente de dominio, surge una controversia sobre la validez del título o de los derechos dominicales del peticionario, la misma deberá dilucidarse en el propio expediente de dominio perdiendo así su naturaleza ex parte y convirtiéndose en un juicio contencioso. Rivera Rivera, op cit., pág. 347, citando a *Ríos v. Tribunal Superior*, 77 DPR 79, 83 (1954). Sobre esto, el Art. 191 dispone que “[e]n 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”. 30 LPRÁ sec. 6297.

En cuanto a los requisitos dispuestos por la Ley del Registro de la Propiedad, se ha dispuesto que los mismos son de cumplimiento estricto. *Sucesión Meléndez v. Almodóvar*, 70 DPR 527 (1949). “Transcurrido el término de veinte (20) días después de la publicación del edicto, a petición del promovente, el tribunal celebrará una vista para atender las reclamaciones y pruebas que se presenten”. Art. 187 de la Ley del Registro de la Propiedad, 30 LPRÁ sec. 6293. Posteriormente, “[d]e no haber oposición, el

promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento de todos los requisitos” antes mencionados. *Íd.* Satisfechos los requisitos, “[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.*

Emitida la determinación del foro judicial en cuanto a si se justificó o no el dominio, “[e]l promovente, el Fiscal, el Alcalde, el Secretario de Transportación y Obras Públicas o cualquier otro organismo público afectado, y los demás interesados, podrán recurrir contra la resolución que dicte el tribunal”. Art. 188 de la Ley del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 6294.

El Art. 191 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone 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 —de manera clara— 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.*

B.

“La usucapión es un modo de adquirir el dominio y otros derechos reales de goce mediante la posesión, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley”.¹ Art. 777 del Código Civil de 2020. Esto es, la usucapión consiste en “la adquisición del dominio u otro derecho real posible por medio de la posesión civil

¹ Como se sabe, el Código Civil de 2020, entró en vigor 180 días después de que se aprobó la Ley 55-2020, esto es, el 28 de noviembre de 2020. Pero la jurisprudencia interpretativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico que se cita en esta *Sentencia* incorpora los términos prescriptivos y demás, conforme al Código Civil de 1930, *supra*.

mantenida durante el tiempo y con arreglo a las condiciones que requiere la ley". J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Los Bienes, Los Derechos Reales*, Madrid, Offirgraf, S.A., 2002, T. II, págs. 263-264. Además, persigue evitar que las cosas queden en el abandono y la incertidumbre. *Íd.*

Existen dos formas de adquirir mediante la usucapión: la prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria. A continuación, un recuento de las características de una y otra. La primera de las formas, la prescripción ordinaria, requiere además que exista buena fe y justo título por el tiempo determinado en ley. Art. 783 del Código Civil de 2020, *supra*. La buena fe que se requiere consiste en la creencia de que se es dueño realmente de la cosa, porque se adquirió de quien se creía podía transmitir el dominio. Art. 784 del Código Civil 2020, *supra*. En cuanto a justo título, el poseedor tiene que haber adquirido esa posesión a través de un negocio jurídico mediante el cual normalmente se traspasa la titularidad.² El título se entiende justo cuando es legalmente suficiente para transferir el dominio o el derecho real de cuya prescripción se trate y éste debe ser verdadero, probado y válido, pero no significa que tiene que ser perfecto. *Bravman, González v. Consejo Titulares*, 183 DPR 827, 838-839 (2011). Entiéndase, "[p]ara la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley". *Díaz v. Delgado*, 41 DPR 835 (1931). En prescripción ordinaria, la posesión en concepto de dueño se tiene que dar por diez años.³ Art. 783 y Art. 788 del Código Civil de 2020, *supra*.

² En cuanto a justo título, véanse el Art. 780 y el Art. 785 del Código Civil de 2020, *supra*. que establecen: el título para la prescripción ha de ser justo y debe probarse; y es el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

³ La usucapión no surtirá efecto si se interrumpe el término o plazo mediante el cual se posee la cosa o derecho en concepto de dueño de forma pública y

A diferencia de la usucapión ordinaria, en la extraordinaria, el mero transcurso del tiempo será determinante para configurar el derecho real sobre los bienes por su posesión. Art. 783 del Código Civil de 2020, *supra*. Este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido, actualmente, 20 años conforme al Código Civil de 2020, *supra*. Entiéndase, el usucapiente que adquiere el dominio sobre una propiedad de esta forma, sólo tiene que poseer en concepto de dueño, pública, pacífica. Art. 778 y Art. 783 del Código Civil 2020, *supra*.⁴

El Código Civil establece que la posesión se tiene que dar de manera: (a) ininterrumpida, (b) pacífica, (c) pública, y en concepto de dueño por el tiempo que fije la ley. Art. 777 y 778 del Código Civil de 2020, *supra*; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361, 375 (1977); *Bravman González v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, *supra*, pág. 838. Para que la usucapión tenga eficacia material, la posesión tiene que ser en concepto de dueño. Art. 779 del Código Civil de 2020, *supra*. “[S]ólo la posesión en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”. *Bravman González v. Consejo Titulares del Condominio Palma Real*, *supra*, 839, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo III, Vol. 1, 3ra. ed., Bosch, Barcelona, 1989, pág. 318. Siempre es importante recordar que ante alegaciones de que se posee “en concepto de dueño” hay que examinar dos factores: (1) que el poseedor no ostente la cosa por

pacífica. *Adm. De Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15, 30 (2012). Con respecto a la interrupción, el Art. 781 del Código Civil de 2020, *supra*, específicamente establece que “para los efectos de la usucapión, la posesión se interrumpe: (1) cuando haya una pausa de más de un año; (2) por el emplazamiento o citación judicial al poseedor, aunque sea por mandato del tribunal o un juez incompetente; (3) mediante el requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de los dos meses de practicado se presente ante el tribunal o el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada; y (4) por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor haga del derecho del dueño. *Íd.*

⁴ *Íd.*

el permiso, licencia o autorización que le concedió el dueño, o por mera tolerancia, definida como la posesión que se deriva de la autorización, licencia o permiso concedido por el verdadero dueño. *Dávila v. Córdova, supra*, 143; y (2) que el poseedor se perciba a sí mismo como dueño y que los demás lo perciban igual. *Echevarría Muñiz v. Casiano Díaz*, KLAN 2014-00618, 2014 WL 3830975 (TCA).

En cuanto al primer factor, se ha establecido que el usucapiente tiene que poseer en concepto de dueño, por lo que actos de mera tolerancia no darán paso para adquirir el dominio de un derecho real sobre un inmueble. *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954). Dichos actos son insuficientes para que se cumpla con los requisitos de la prescripción extraordinaria, puesto que no configura la posesión en concepto de dueño.

La norma que demarca la diferencia entre lo que constituye la tolerancia o la mera tolerancia, la estableció el Tribunal Supremo hace más de seis décadas:

Nunca se considerará en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la autorización, permiso, licencia concedida por el dueño, pero sí se considerará en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, aquella posesión que se derive de la tolerancia del dueño pues tal tolerancia, se convierte en realidad de verdad y de derecho, en el abandono por un derecho por parte del dueño, y el fin social que persigue la prescripción, es que no haya derechos abandonados que puedan afectar al crédito territorial, a la productividad, cual orden jurídico de la propiedad nacional. (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 143 (1954).

Posteriormente, el Tribunal Supremo ha reiterado esta norma. Todo aquel que posea con permiso, autorización o en representación de otro no podrá adquirir el dominio, ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción ordinaria o extraordinaria. *Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real, supra*, 839; *Sánchez González v. Registrador*, 106 DPR 361,

375 (1977); *Dávila v. Córdoba, supra*, págs. 143–148. Dicho de otro modo, quien posee por mera tolerancia, no posee en concepto de dueño. Esa persona obtuvo un permiso del dueño o este le autorizó a estar ahí o construir.

En cuanto al segundo factor, un inmueble es poseído en concepto de dueño cuando la opinión pública o percepción general entiende que es el verdadero dueño, unido a los actos que el poseedor realiza con relación a la propiedad, independientemente de la creencia que sobre el particular este pueda tener. *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113, 119 (1970). Asimismo, el Tribunal Supremo expresó al respecto:

Debemos dejar establecido, que siempre se considerará como una posesión en concepto de dueño, a los efectos de la prescripción extraordinaria, la posesión atribuida al poseedor por la creencia pública y general, en el sentido, que el poseedor es dueño de la cosa poseída, independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener el propio poseedor. (Énfasis nuestro). *Dávila v. Córdoba, supra*, págs. 143–148.

III.

Corresponde examinar si el TPI aplicó el derecho a la controversia ante su consideración, de manera correcta. El TPI centró sus esfuerzos en acoger un reclamo de un tercero. Este tercero reclamaba que se pretendía segregar una misma finca mediante dos reclamos distintos utilizando un expediente de dominio en cada caso. En su Sentencia desestimatoria, el TPI no evaluó correctamente la Ley que permite el trámite del Expediente de Dominio.

El TPI emitió una Sentencia desestimando el caso AG2021CV01252, reclamando que pretendían una segregación no autorizada.

Lo correcto es que los esposos Marcelino Rosado Ramos y Providencia Martínez Cabán presentaron Petición Declaratoria de

Dominio sobre finca No Inscrita. En el TPI se le asignó el número AG2021CV01252. Ese mismo día, María Rosado Ramos, presenta de igual forma Petición Declaratoria de Dominio sobre otra finca No Inscrita a la que se le asignó el número AG2021CV01255.

El TPI tenía ante si dos casos separados, de predios distintos que no estaban inscritos en el Registro de la Propiedad y que, aunque eran colindantes, eran totalmente distintos, según surgía de la mensura que sometieron en cada caso. En ambos casos reclamaban la declaración de dominio para cada uno de los respectivos predios.

Cuando se recibe una solicitud para declarar dominio, el juez únicamente está facultado para, luego de evaluada la prueba desfilada por el peticionario en una vista señalada a esos efectos, declarar justificado o no el dominio de los bienes. *Sánchez González v. Registrador*, supra y *Toro v. Registrador*, supra.

Dicho proceso no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. Al evaluar una solicitud como la que nos ocupa, procede evaluar las alegaciones en cada solicitud de dominio. Al así hacerlo nos percatamos que se reclama en la que evaluamos la Sentencia desestimatoria emitida, que el predio en este caso es distinto al del otro caso que se menciona en la Sentencia, aunque ambos predios son colindantes. El reclamo de tener derecho a la declaración de dominio requiere que se evalúe la prueba mencionada en una vista que cumpla con lo dispuesto en la Ley 210, supra. No se puede utilizar el mecanismo de la desestimación, que utilizó el TPI en la Sentencia ante nuestra consideración, sin antes celebrar la vista requerida por ley para recibir la prueba que desfile la parte peticionaria, que se deberá evaluar conforme la ley aplicable que antes hemos citado.

El TPI erró al ordenar la desestimación de la *Demanda* en la Sentencia ante nuestra consideración, bajo el razonamiento de que se pretendía una segregación. Procede revocar la Sentencia.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se revoca la *Sentencia* desestimatoria emitida por el TPI. Se devuelve al TPI para que celebre en el caso una vista en sus méritos, conforme lo antes dispuesto.

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