

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

JESÚS GERMÁN TORRES
MARRERO

Apelante

v.

CLARIBEL TORRES
HERNÁNDEZ, EDUARDO
CHÉVEREZ GONZÁLEZ

Apelados

KLAN202200657

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Ciales

Civil Núm.:
CI2022CV00038

Sobre:
Nulidad de
Sentencia

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortíz y el Juez Pagán Ocasio.

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de octubre de 2022.

I.

El 17 de agosto de 2022, Jesús Germán Torres Marrero (señor Torres o parte apelante) presentó ante este foro un *Recurso de Apelación* mediante el cual nos solicita que, en síntesis, revoquemos la *Resolución*¹ emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ciales (TPI) el 15 de julio de 2022, notificada el 18 de julio de 2022.² Mediante la misma, el TPI declaró Con Lugar la desestimación de la demanda, debido a que la acción de reanudación de tracto se realizó conforme a los Artículos 185 y 183 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre

¹ Señalamos que la determinación emitida por el TPI es, en efecto, una *Sentencia* y no una *Resolución*, debido a que dio por culminada ante sí la controversia entre las partes de epígrafe.

² Anejos 1 y 2 del recurso de *Apelación*, págs. 1-6.

Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6282 y 6291 (Ley Núm. 210-2015).

El 22 de agosto de 2022, este foro revisor emitió una *Resolución* en la que le concedió a Claribel Torres Hernández y Eduardo Chévez González (señora Torres, señor Chévez o parte apelada) hasta el 16 de septiembre de 2022 para presentar el alegato en oposición. A estos efectos, la parte apelada presentó oportunamente su *Oposición a Recurso de Apelación*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizamos los hechos atinentes del recurso ante nos.

II.

El 8 de marzo de 2021, la parte apelada presentó una *Demanda* en el caso Civil Núm. AR2021CV00285 sobre reanudación de tracto contra Tito Torres Meléndez y su esposa, Felícita Torres Torres (matrimonio Torres Meléndez).³ En dicha *Demanda*, la parte apelada alegó que el matrimonio Torres Meléndez le cedió la titularidad de un solar ubicado en el Barrio Franquez de Morovis (solar) "en agradecimiento por hacerse cargo de ayudarlo[s] y por mantener la propiedad antes descrita limpia". Debido a que la parte apelada poseyó el solar ininterrumpidamente por el periodo de veinte (20) años, este último alegó haber adquirido el solar por prescripción adquisitiva. En vista de ello, solicitó que el TPI declarara Con Lugar la *Demanda* para así establecer concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistrál.

Posteriormente, el 13 de abril de 2022, la parte apelada presentó una *Moción en Solicitud de Emplazamiento por Edictos*⁴, debido a que alegó que el matrimonio Torres Meléndez falleció y no dejaron herederos al momento de instar la acción; según surge del

³ Íd. Anejo 16, págs. 33-37.

⁴ Íd. Anejo 19, págs. 42-48.

emplazamiento negativo realizado por el emplazador.⁵ Luego del TPI haber concedido el emplazamiento mediante edicto, el 19 de julio de 2021, se celebró una *Vista* en la que la parte apelada desfiló prueba documental y testifical en apoyo a su titularidad sobre el solar.⁶ Finalmente, 12 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Sentencia* en el caso Civil Núm. AR2021CV00285 en la que encontró probada y justificada la titularidad de la parte apelada sobre el solar. Por lo cual, ordenó su inscripción como propiedad de la parte apelada para reanudar el tracto en el Registro de la Propiedad.⁷

Por estar en desacuerdo, el 14 de febrero de 2022, la parte apelante instó *Solicitud Nulidad de Sentencia por Fraude y Violación al Debido Proceso de Ley*.⁸ El señor Torres arguyó, entre otras cosas, que la parte apelada no le notificó de la acción de reanudación de tracto instada en el caso Civil Núm. AR2021CV00285, con conocimiento de que este es heredero del matrimonio Torres Meléndez, en violación al Art. 185 de la Ley Núm. 2010-2015, *supra*.

Posteriormente, el 4 de marzo de 2022, la parte apelada presentó una *Moción de Desestimación*, debido a que la parte apelante presentó la misma moción de relevo de sentencia en el caso Civil Núm. AR2021CV0028, lo cual crea duplicidad de reclamos ante foros de la misma jerarquía.⁹ Por otro lado, el 14 de junio de 2022, la parte apelante, presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a Desestimación* en la que aclaró que el 11 de febrero de 2022 este solicitó la remoción de la moción de relevo de sentencia antes mencionada y procedió a instar el caso de epígrafe.¹⁰

Aclarado lo anterior, el 15 de julio de 2022, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró Con Lugar la desestimación de la

⁵ Íd. Anejo 20, págs. 49-50.

⁶ Íd. Anejo 21, pág. 51.

⁷ Íd. Anejo 23, págs. 53-55

⁸ Íd. Anejo 3, págs. 7-11.

⁹ Íd. Anejo 10, pág. 24.

¹⁰ Íd. Anejo 14, págs. 29-31.

Demanda, debido a que el procedimiento de reanudación de tracto se realizó conforme a derecho.¹¹ Inconforme, la parte apelante presentó un *Recurso de Apelación* ante esta Curia e imputó la comisión de los siguientes errores:

Primer error: Erró en Derecho el Tribunal de Primera Instancia al determinar que no procede la Nulidad de la Sentencia dictada en el Caso Número AR2021CV00285.

Segundo error: Erró en Derecho el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la Acción de Reanudación de Tracto no requiere que se aplique el Artículo 185 de la Ley Número 210 del 8 de diciembre de 2015.

Tercer error: Erró en Derecho el Tribunal de Primera Instancia al determinar que se cumplió con el Artículo 183 de la Ley Número 210 del 8 de diciembre de 2015 para la acción de reanudación de tracto; y, por lo tanto, no hubo violación al debido proceso de ley procesal.

Por su parte, el 16 de septiembre de 2022, la parte apelada presentó su *Oposición a Recurso de Apelación* en la que reiteró que el caso de epígrafe es uno de reanudación de tracto y no de herencia, por lo que realizó el proceso conforme a las exigencias de la Ley Núm. 2010-2015, *supra*.

III.

A.

La Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, establece el mecanismo procesal mediante el cual una parte puede solicitarle al foro de instancia el relevo de una sentencia, siempre que se encuentre presente una de las instancias contempladas en ésta. **García Colón et al. v. Sucn. González**, 178 DPR 527, 539 (2010); **De Jesús Viñas v. González Lugo**, 170 DPR 499, 513 (2007); **Náter v. Ramos**, 162 DPR 616, 624 (2004).

La citada regla es un remedio post sentencia, que tiene el propósito de impedir que “[...] tecnicismos y sofisticaciones frustren los fines de la justicia e incorpora la facultad de los tribunales para dejar sin efecto alguna sentencia u orden suya por causa

¹¹ Íd. Anejo 1, págs. 1-5.

justificada". **De Jesús Viñas v. González Lugo**, supra, pág. 513. Véase, además, **García Colón et al. v. Sucn. González**, supra, pág. 539. Al evaluar si debe concederse, el tribunal realizará un justo balance entre dos (2) intereses: por un lado, que toda litigación sea concluida y tenga finalidad y, de otra parte, que en todo caso se haga justicia. **Náter v. Ramos**, supra, pág. 624.

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, supra, R. 49.2, dispone que:

Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

(a) Error, inadvertencia, sorpresa, o negligencia excusable;

(b) Descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;

(c) Fraude (incluyendo el que hasta ahora se ha denominado intrínseco y también el llamado extrínseco), falsa representación u otra conducta impropia de la parte adversa;

(d) Nulidad de la sentencia;

(e) La sentencia ha sido satisfecha, renunciada, o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continuare en vigor; o

(f) Cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

[...] La moción se presentará dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento.

[...]

El peticionario tiene la obligación de justificar su solicitud al menos, en una de las razones enumeradas en la citada regla, para que proceda el relevo de sentencia. **García Colón et al. v. Sucn. González**, supra, pág. 540; **Reyes v. E.L.A. et al.**, 155 DPR 799, 809 (2001). Ahora bien, independientemente que esté presente alguna de esas razones, "[...] el relevar a una parte de los efectos de una sentencia es una decisión discrecional, salvo en los casos de

nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha". (Subrayado nuestro). **Náter v. Ramos**, supra, pág. 624; **Rivera v. Algarín**, 159 DPR 482, 490 (2003).

El Tribunal Supremo ha reiterado que la interpretación para conceder este remedio debe ser liberal y " [...] cualquier duda debe resolverse a favor del que solicita que se deje sin efecto una sentencia o anotación de rebeldía, a fin de que el proceso continúe y el caso pueda resolverse en sus méritos". **García Colón et al. v. Sucn. González**, supra, pág. 541, citando a **Díaz v. Tribunal Superior**, 93 DPR 79, 87 (1966). "Empero, la consabida regla no constituye una llave maestra para reabrir controversias, ni sustituye los recursos de apelación o reconsideración". (Subrayado nuestro). **García Colón et al. v. Sucn. González**, supra, pág. 541. Entiéndase que el precepto no está disponible para aducir cuestiones sustantivas que debieron ser traídas a la consideración del tribunal mediante los recursos de reconsideración y apelación. Íd.

Salvo que se trate de una sentencia nula, la moción de relevo de sentencia debe ser presentada dentro del término de seis (6) meses de haberse archivado en autos copia del dictamen. Regla 49.2 de Procedimiento Civil, supra, R. 49.2. Véase, además, **Náter v. Ramos**, supra, pág. 625; **Montañez v. Policía de Puerto Rico**, 150 DPR 917, 921-922 (2000).

B.

En otros términos, el Art. 183 de la Ley Núm. 210-2015, supra, dispone que (i) el dueño de una finca inscrita, (ii) aquel que tenga un derecho real sobre esta o (iii) en casos de reanudación de tracto, cuya titularidad no surja del registro, el promovente deberá instar una acción contra el titular que aparece en el Registro de la Propiedad. Esto, con el propósito de obtener una sentencia a su

favor y así inscribir en el Registro su titularidad sobre la propiedad. Íd.

Ahora bien, el Art. 185(2) de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone los requisitos del procedimiento. En lo pertinente, para inscribir la titularidad del promovente, el tribunal ordenará la citación personal del inmediato anterior dueño o sus herederos y/o de aquellos con un derecho real sobre la finca. Íd. A su vez, se citará mediante edicto a “las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada” y a “los que están ausentes[,] pero de no estarlo debían ser citados en persona y cuyo paradero se desconoce [...]”. Íd.

“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 Núm. 210-2015, *supra*. “De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento con los requisitos enumerados en el [Art. 185]”. Íd. Satisfecho lo anterior, “[e]l tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluad[as] las pruebas presentadas, declarará sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento”. Íd.

C.

Por otro lado, el debido proceso de ley es el “derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo”. **Vendrell López v. AEE**, 199 DPR 352, 359 (2017). Este se manifiesta tanto en la vertiente sustantiva como en la procesal. **Domínguez Castro v. ELA I**, 178 DPR 1 (2010).

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establece que “ninguna persona será privada de su propiedad o libertad sin un debido proceso de ley”. Art. II, Sec. 7, **Const. ELA**,

LPRA Tomo 1. Cónsono con ello, en la vertiente procesal, "el debido proceso de ley le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y de propiedad de la persona se haga a través de un procedimiento que sea justo y equitativo". **Calderón Otero v. C.F.S.E.**, 181 DPR 386, 398 (2011).

El Tribunal Supremo ha reiterado que, ante un planteamiento de violación al debido proceso de ley en la vertiente procesal, en primer lugar, se debe determinar si existe un derecho propietario o libertario que merezca protección constitucional. **Calderón Otero v. C.F.S.E.**, supra, págs. 397-398; **Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I.**, supra. Véase, además, **Meléndez de León et al. v. Keleher et al.**, 200 DPR 740, 759-766 (2018). Cumplido este requisito, procede dilucidar cuál es el procedimiento que debió seguirse. **Álamo Romero v. Adm. de Corrección**, 175 DPR 314, 329 (2007).

Algunas de las garantías que conforman el debido proceso de ley que han sido reconocidas en Puerto Rico son: (1) una notificación oportuna y adecuada del proceso; (2) un procedimiento ante un juez imparcial; (3) la oportunidad de ser oído; (4) el derecho a contrainterrogar testigos y examinar la evidencia de la parte contraria; (5) la asistencia de un abogado; y (6) que la decisión se base en la evidencia presentada y admitida en el juicio. **Vendrell López v. AEE**, supra, pág. 359; **Hernández v. Secretario**, 164 DPR 390, 395-396 (2005); **Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell**, 133 DPR 881, 888-889 (1993).

IV.

En el caso ante nos, la parte apelante alegó que el TPI actuó incorrectamente cuando determinó que procede la desestimación de la *Solicitud de Nulidad de Sentencia*, toda vez que la parte apelada actuó mediante fraude cuando omitió notificarle sobre la acción de reanudación de tracto en el caso Civil Núm. AR2021CV00285. Asimismo, la parte apelante arguyó que el TPI actuó incorrectamente

cuando aplicó el Art. 183 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, y declaró satisfecho los requisitos del Art. 185 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, sobre adecuada notificación a las partes a ser traídas a la acción.

Según surge de nuestro ordenamiento jurídico, procede conceder el relevo de una sentencia cuando el promovente haya demostrado que ocurrió alguna de las razones que dispone la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 49.2. Para ello, el promovente necesita desfilas prueba sustancial en apoyo de su solicitud para así salvaguardar el debido proceso de ley en su vertiente procesal. En el caso ante nos, la parte apelante no tuvo la oportunidad de una vista evidenciaria para demostrar los alegados actos fraudulentos de la parte apelada.

Por consiguiente, este foro revisor se ve impedido de avalar la determinación del TPI cuando existe duda sobre (i) la credibilidad de la declaración jurada del emplazador y (ii) la veracidad de lo alegado por la parte apelada en cuanto a que desconocía si el matrimonio Torres Meléndez tenía herederos al momento de instar la acción de epígrafe. Estos asuntos son pertinentes para una correcta adjudicación del caso de marras. Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del legajo ante nos, el TPI debió celebrar una vista evidenciaria para atender las controversias antes mencionadas.

Por lo que, para determinar si la acción de reanudación de tracto se resolvió conforme a derecho, procede la celebración de una vista evidenciaria y así determinar si corresponde la nulidad de sentencia solicitada por la parte apelante.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Resolución* apelada y se devuelve el caso al TPI para que actúe conforme a lo aquí 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