

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

LUIS DELGADO OLMEDA,
ANA MARÍA DELGADO
ORTIZ
y la Sociedad Legal de
Gananciales por Ambos
compuesta

APELANTES

EX PARTE

KLAN202200719

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

Caso Núm.:
HU2021CV00235

Sobre:
Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de noviembre de 2022.

Comparecen ante nosotros los señores Luis Delgado Olmeda, Ana María Delgado, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelantes), mediante el presente recurso de apelación. En su escrito, nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (TPI), el 11 de agosto de 2022, notificada el 12 del mismo mes y año.¹ En el referido dictamen, el foro primario declaró “NO HA LUGAR la petición de Expediente de Dominio presentada por los peticionarios” y dictó “Sentencia desestimando la acción de Expediente de Dominio, con perjuicio, por ser contraria a derecho”, bajo el fundamento de que la parte peticionaria solo tiene un derecho hereditario sobre una cuota abstracta.² Al recurrirse de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, se acoge el recurso como de *certiorari*.³

I

El 11 de marzo de 2021 los apelantes presentaron una *Petición de Dominio* ante el TPI.⁴ En la misma, estos solicitaron que se ordenara la inscripción en el Registro de la Propiedad de la siguiente finca:

¹ Entrada número 40 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y administración de Casos (SUMAC).

² Apéndice del recurso, pág. 11.

³ 32 LPRA Ap. V, R. 52.2 (b).

⁴ SUMAC, entrada núm. 1, Apéndice del recurso, pág. 23.

Rustica: Predio de terreno radicado en el Barrio Peña Pobre del Municipio de Naguabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CU[AT]RO PUNTO QUINIEN[TO]S NUEVE METROS CUADRADOS (2,854.509 m.c.), MILESIMAS DE CUERDA.

En lindes por el **NORTE**, con terrenos de Carlos Pérez; Por el **SUR**, que carretera municipal; por el **ESTE**, que es su frente, con la carretera estatal novecientos veinticuatro (924); y por el **OESTE**, con terrenos de la sucesión German Delgado Ortiz.⁵

Los apelantes argumentaron que adquirieron la propiedad a través de **cesión** que hicieran los padres de la peticionaria, estando estos en vida, mediante **documento privado que se extravió**.⁶ Además, que estos han estado en posesión de la finca aludida desde el año 1956,⁷ sobre la cual edificaron su residencia. Actualmente, la finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.⁸ Como documentos complementarios a la solicitud, los apelantes incluyeron Plano y Certificación de Medida,⁹ más la Certificación Registral.¹⁰ Inmediatamente, el 15 de marzo de 2021, el TPI emitió *Orden* en la que solicitó a los apelantes proveer copia del contrato privado.¹¹ Además, el TPI ordenó la citación del Fiscal de Distrito, el Secretario de Transportación y Obras Públicas, el Alcalde del Municipio de Naguabo y las personas que están en la posesión de las fincas colindantes, el Sr. Carlos López y los miembros de la Sucesión de Germán Delgado Ortiz.¹²

Eventualmente, aunque no surge del expediente ninguna paralización a los procedimientos, la parte apelante solicitó al TPI la continuación del caso, y presentó solicitud para calendarizar una vista para continuar los procedimientos y/o celebrar una vista en su fondo.¹³ En respuesta a esta moción, el 21 de julio de 2021, el TPI notificó *Orden* en la

⁵ Apéndice del recurso, pág. 23.

⁶ *Id.*, pág. 24.

⁷ *Id.*

⁸ Apéndice del recurso, pág. 29.

⁹ *Id.*, a las págs. 27-28.

¹⁰ *Id.*, a la pág. 29.

¹¹ SUMAC, entrada núm. 2.

¹² Surge del expediente las copias de notificación a través de correo certificado a favor del Fiscal del Distrito de Humacao, del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de los miembros de la Sucesión German Delgado Ortiz, de los miembros de la Sucesión de Félix Delgado Ortiz, de los miembros de la sucesión de Bernaldo Delgado Ortiz, y del Municipio de Naguabo, todas estas con fecha del 28 de abril de 2022.

¹³ SUMAC, entrada núm. 4.

que requirió al apelante presentar el contrato privado, y la certificación registral de cualquier finca inscrita a nombre de Zenón Delgado Rivera y María Ortiz, los padres de la co-peticionaria.¹⁴ Nuevamente, el 23 de julio de 2021, el TPI notificó *Orden* en la cual instruyó al apelante a cumplir con la orden del 20 de julio de 2021, notificada el 21 del mismo mes y año.¹⁵ Consecuentemente, el 30 de julio de 2021 el apelante presentó evidencia de la solicitud de certificación registral.¹⁶

No surge del expediente electrónico trámite posterior alguno, sino hasta el 7 de marzo de 2022, fecha en que el TPI emitió *Orden* para solicitar al apelante que mostrara causa por la que no se debía desestimar su acción.¹⁷ Inmediatamente, el apelante presentó *Moción en Cumplimiento de Orden* para aducir que por razones de salud, en específico, debido a una operación, no había podido presentar proyecto de publicación de edicto, proyectos de emplazamiento, ni corregir la certificación de medida para enmendar quiénes eran los colindantes.¹⁸ El Tribunal le concedió un término adicional para someter los documentos restantes, por lo que, el 20 de abril de 2022, el apelante presentó los correspondientes proyectos de emplazamiento. Así las cosas, el TPI emitió *Orden* el 22 de abril de 2022 para la publicación de los edictos.¹⁹

Acreditadas las notificaciones a la personas correspondientes, el TPI emitió *Orden* el 19 de mayo de 2022 en la cual reiteró la necesidad de presentar la certificación registral solicitada el 20 de julio de 2021, “so pena de desestimación”.²⁰ Consecuentemente, el 8 de junio de 2022 el TPI dictó *Sentencia* en la que desestimó la acción, sin perjuicio.²¹ Inconforme, ese mismo día el apelante presentó reconsideración, titulada *Moción en Reacción a Sentencia*.²² Como resultado, el TPI celebró una vista a los

¹⁴ SUMAC, entrada núm. 5, Apéndice del recurso, pág. 30.

¹⁵ SUMAC, entrada núm. 6.

¹⁶ SUMAC, entrada núm. 7.

¹⁷ SUMAC, entrada núm. 9.

¹⁸ SUMAC, entrada núm. 10.

¹⁹ SUMAC, entrada núm. 14.

²⁰ SUMAC, entrada núm. 31. Apéndice del recurso, pág. 45. (Previamente, el 30 de julio de 2021, los apelantes presentaron evidencia de solicitud de la Certificación Registral que fue solicitada por el TPI.)

²¹ SUMAC, entrada núm. 32, Apéndice del recurso, pág. 46.

²² Apéndice del recurso, pág. 47.

únicos efectos de considerar la reconsideración del apelante.²³ Concluida la vista, el TPI decidió dejar sin efecto la *Sentencia*, y concedió quince (15) días al apelante para que presentara la certificación registral y acreditara la solicitud de los edictos restantes. Lo anterior fue realizado por el apelante el 29 de junio de 2022, fecha en que acreditó la publicación del edicto, y posteriormente, el 21 de julio de 2022, fecha en que presentó *Certificación Registral Negativa*, más presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*.²⁴ En dicha moción, el apelante realizó un estudio del caso *Romero Lebrón Ex Parte*, KLAN201700932, en el cual señaló las diferencias entre los hechos de ese caso, y los del presente caso.

Luego de evaluar el asunto, el 12 de agosto de 2022, el TPI emitió la *Sentencia* apelada. En la misma, desestimó la demanda **con perjuicio**, bajo el fundamento de que la parte peticionaria solo tiene un derecho hereditario sobre una cuota abstracta. Lo anterior, al determinar que no se puede declarar justificado el dominio sobre una participación específica de un predio que pertenece a una comunidad hereditaria.²⁵ A su vez, el TPI aclaró que no estaba atendiendo la acción de usucapión en este caso.²⁶ No estando conforme, el apelante presentó *Moción de Reconsideración* el 15 de agosto de 2022, declarada No Ha Lugar por el TPI el 18 de agosto de 2022.²⁷

Inconformes, los apelantes acudieron a este Tribunal y nos señalan la comisión de los siguientes errores:

Primer error: El TPI erró en la interpretación de los hechos al aplicar al caso de autos la normativa de Concepción Romero Lebrón Ex-parte, KLAN201700932; que es totalmente impropia por ser claramente distinguible. Pues, en nuestro caso **no se trata de la adquisición de una porción de terreno indivisa y tampoco se trata de una propiedad adquirida luego de la muerte de los titulares anteriores,** sino estando [e]stos en vida y de un predio cedido según adquirido.

²³ Véase, Minuta de vista celebrada el 6 de julio de 2022. SUMAC, entrada núm. 38.

²⁴ SUMAC, entrada núm. 39. (Cabe señalar que la notificación de la minuta de la vista se realizó el 12 de julio de 2022.)

²⁵ *Id.*, Apéndice del recurso, pág. 9.

²⁶ *Id.*, a la pág. 11.

²⁷ SUMAC, entrada núm. 42. (La notificación de la *Resolución* del TPI declarando No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración* fue notificada el 19 de agosto de 2022.)

Segundo error: El TPI erró en la interpretación o aplicación de la norma procesal al negarse a pasar juicio sobre petición, al pretender que los peticionarios le presentaran [s]u título; cuando este procedimiento de dominio **“no persigue la acreditación de que es propietario de ella, sino simplemente de que adquirió la propiedad”** según analizado por el jurista L. Díez-Picazo y A. Gullón, Sistema de Derecho Civil, 7ma ed., Madrid, Editorial Tecnos, 2001, Vol. III, pág. 244; por lo que **“al solicitante no se le podrá exigir que presente el título de adquisición cuando hubiera alegado que carece de él”** Díez Picazo, op. cit.

Considerado el escrito la parte apelante, así como los documentos que lo acompañan, a la luz del derecho aplicable, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

II

El expediente de dominio es un recurso *Ex Parte* que permite a todo propietario que carezca de título inscribible, inscribir su dominio, luego de cumplir con las exigencias que dispone el Artículo 185 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley 210), Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6291. Tales condiciones son de cumplimiento estricto por el alto interés público que enmarcan. *Nieves Osorio, Ex Parte*, 127 DPR 907 (1991); L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Jurídica Eds., 2002, págs. 342. El expediente de dominio no pierde su carácter de procedimiento ex parte, “[m]ientras no se suscite contienda entre partes conocidas y determinadas[,] ni la resolución, por lo tanto, adquiere la autoridad de cosa juzgada.” *Benítez v. Registrador*, 71 DPR 563, 568 (1950). **Toda vez que no hay una declaración definitiva de derechos, “no impide un juicio declarativo posterior a instancia de los interesados.”** (Énfasis nuestro.) *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953), que cita a *Benítez v. Registrador, supra*. **Las resoluciones recaídas en este procedimiento no constituyen cosa juzgada. *Id.***

El expediente de dominio “tiene el exclusivo efecto de habilitar de título (posesorio) o de dominio al que no lo tenga, o sea, de justificar la

existencia de un título de dominio, sin que, por lo tanto, equivalga a una declaración de derechos.” *Rodríguez v. Registrador, supra*, a la pág. 732.²⁸

En cuanto al procedimiento a seguir, el Artículo 185 de la Ley 210 dispone que todo propietario que careciere de título inscribible podrá inscribir dicho dominio, luego de cumplir con las siguientes formalidades:

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. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito contendrá las siguientes alegaciones:

a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.

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.

c. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

d. Expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.

f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.

g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.

h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.

i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos

²⁸ Véase: L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 7ma ed., Madrid, Editorial Tecnos, 2001, Vol. III, pág. 244; L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 342.

de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción proindivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

j. El valor actual de la finca.

k. Las pruebas legales que se dispone presentar.

l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

A su vez, el Artículo 185 de la Ley 210 establece que, el promovente tiene la obligación de notificar: al alcalde del municipio en que radiquen los bienes; al Secretario de Transportación y Obras Públicas; al Fiscal de Distrito, y a las personas en posesión de las fincas colindantes, ya sea por correo certificado o personalmente, y con copia de la petición. 30 LPRA sec. 6291. Asimismo, el Tribunal ordenará la citación del inmediato dueño anterior o de sus herederos, y de aquellas personas que tengan cualquier derecho real sobre la finca. *Id.* En el caso de que los promoventes sean herederos, el inmediato dueño anterior se entenderá como aquel de quien el causante adquirió la propiedad. *Id.*

En cuanto a las personas desconocidas que se puedan ver afectadas por la inscripción, la Ley 210 dispone que, el Tribunal ordenará su citación mediante edicto que se publicará en tres (3) ocasiones dentro del término de veinte (20) días en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho. *Id.* Si los que hubieren de ser citados personalmente estuvieren ausentes de Puerto Rico y se desconoce su paradero, se [les] citará por medio del mismo edicto, y al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado, a su última dirección conocida, exigiéndose acuse de recibo. Si se ignorase su paradero y así quedase probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto. *Id.*

Además, el Artículo 185 de la Ley 210 establece en cuanto al procedimiento de expediente de dominio, lo siguiente:

En el plazo improrrogable de veinte (20) días a contar de la fecha de la última publicación del edicto, los interesados y/o las partes citadas, o en su defecto los organismos públicos afectados, podrán comparecer ante el tribunal, a fin de alegar lo que en derecho proceda.

La intervención de los organismos públicos afectados solo deberá limitarse a la defensa de los derechos existentes a favor del Estado. Asimismo, la intervención del alcalde del municipio en que radiquen los bienes se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del municipio que se trate. El Ministerio Fiscal estará encargado de velar por el debido cumplimiento de la ley. Finalmente, el Artículo 185 dispone que, el promovente de la acción tiene la obligación de unir al expediente judicial una certificación negativa que acredite que la finca objeto del procedimiento, no consta inscrita a nombre de persona distinta al promovente, esto debe hacerlo, previo al señalamiento de vista en su fondo. 30 LPRA sec. 6291.

Por otro lado, el Artículo 187 de la Ley 210 dispone que a petición de la parte promovente, luego de transcurrido el termino de veinte (20) días, contados a partir de la publicación del edicto, el Tribunal deberá celebrar una vista para atender la reclamación y las pruebas que se presenten. 30 LPRA sec. 6293. El Tribunal, luego de evaluar la evidencia, entonces procederá a determinar si se justificó el dominio sobre los bienes objeto del procedimiento. *Id. Véase, Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917).

Finalmente, se ha expresado sobre el concepto y la naturaleza del expediente de dominio que el juez sólo está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes, “pues otra cosa sería desnaturalizar la verdadera índole de las informaciones de dominio.” *Toro v. Registrador, supra*.

III

En su escrito de apelación, la parte apelante aduce que incidió el foro primario al aplicar a su caso la normativa de Romero Lebrón Ex parte, KLAN201700932, por tratarse de unos hechos distinguibles ya que no se trata de una propiedad adquirida luego de la muerte de los titulares

anteriores, sino que estando estos en vida, **le cedieron** el predio adquirido. Además, como segundo señalamiento de error, la parte apelante señala que incidió el foro primario al no pasar juicio sobre su petición de dominio, ya que, el procedimiento de expediente de dominio **“no persigue la acreditación de que es propietario de ella, sino simplemente de que adquirió la propiedad”** por lo que no se les podía exigir presentar título de adquisición, luego de alegar que no se posee el mismo.²⁹

Tanto en la *Petición de Dominio*, como en la *Petición de Apelación* los apelantes insisten en que adquirieron el terreno en el que edificaron su residencia por cesión que le hicieron los padres de la co-apelante, estando estos en vida. Que, de tal forma, desprendieron de su patrimonio dicho inmueble. No tienen razón. La Ley es clara al establecer que para que sea válida la donación de un bien inmueble, la misma debe hacerse **mediante escritura pública**. Artículo 575 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2010.³⁰ Por lo cual, resolvemos, al igual que el foro primario, que no es correcto alegar que, mediante una cesión, **en documento privado**, los causantes se desprendieron del bien inmueble en cuestión.³¹

Ahora bien, en cuanto al segundo señalamiento de error, los apelantes correctamente señalan que, en un procedimiento de expediente de dominio **no se les puede exigir la presentación de su título, cuando estos han alegado que carecen del mismo**.³² 30 LPRA sec. 6297. Cónsono con el derecho aplicable y el trámite procesal establecido para el procedimiento de expediente de dominio, la cuestión a resolver es, si el promovente de la acción justificó el dominio. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 342. De este modo, lo que persigue este procedimiento ex parte, no es la acreditación de que el promovente es propietario, sino que adquirió o que está es posesión del bien objeto del procedimiento. L. Díez Picazo y

²⁹ Petición de Apelación, pág. 5.

³⁰ Actualmente, Artículo 1313 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 10057.

³¹ Apéndice del recurso, pág. 5.

³² Petición de Apelación, págs. 12-13.

A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 7ma ed., Madrid, Ed. Tecnos, 2001, Vol. III, pág. 244.

Precisamente, tanto en la *Petición de Dominio*, como en la *Petición de Apelación*, los apelantes aducen que han estado en posesión de la propiedad desde el 1956.³³ Aunque, el expediente de dominio no equivale a una acción declarativa de usucapión, este sirve para justificar el dominio. 30 LPRA sec. 6297. Según señala el TPI en su *Sentencia*, “si uno de los [herederos] posee por más de treinta años, una finca específica de la comunidad[,] en forma exclusiva y en nombre propio[,] podría adquirir el dominio en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria.” *Alonso v. Muñoz*, 76 DPR 549, 555-556 (1954).

No obstante, reiteramos que, el procedimiento de expediente de dominio, tiene el exclusivo efecto de habilitar de título (posesorio) o de dominio al que no lo tenga, o sea, de justificar la existencia de un título de dominio, sin que, por lo tanto, equivalga a una declaración de derechos. *Rodríguez v. Registrador, supra*, a la pág. 732. Esta determinación debe hacerse por el Tribunal, luego de escuchar la prueba que el promovente se propone a presentar. Sin embargo, en el presente caso, el apelante no tuvo oportunidad de una vista, en cual se citará a los colindantes, y hermanos de la co-peticionaria para poder interrogarlos. Resolvemos que se cometió el segundo error, en tanto el apelante no tuvo oportunidad de que se celebrara la vista, luego haberla solicitado, según dispone el Artículo 187 de la Ley 210. 30 LPRA sec. 6293.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se dicta sentencia que dispone lo siguiente:

1. Se revoca el dictamen apelado; y
2. se devuelve el caso al TPI para la celebración de una vista, de forma que el foro recurrido, luego de escuchar la prueba de los apelantes, adjudique en sus méritos la Petición de Dominio.

Notifíquese.

³³ Petición de Apelación, pág. 4.

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

El Juez Candelaria Rosa disiente con la siguiente expresión: “Disiento pues me parece evidente el carácter inocuo de la vista a la que se devuelve este caso, visto que la pretensión de la apelante ha sido justificar el dominio con la narrativa de la cesión y/o de la prescripción adquisitiva, con respecto a las cuales el Tribunal de Primera Instancia dispuso -presumiendo sus supuestos fácticos- que no proceden en derecho porque, con respecto a lo primero, a lo sumo tienen derecho hereditario sobre una cuota abstracta -aparte de que no se aporta escritura pública de la pretendida cesión- y a propósito de lo segundo, el estado de derecho vigente dispone que el expediente de dominio está para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión (Ley Núm. 210 – 2015). Por tanto, estimo que la fundamentada determinación del foro recurrido participa de razonabilidad y tiene la solvencia necesaria para vedar nuestra intervención con ella.”

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