

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

<p>NILSA DANILA ROSADO CARDONA; CARMEN DOLORES ROSADO CARDONA, Y HÉCTOR MANUEL ROSADO CARDONA EX PARTE RECURRIDA(S)</p> <p>REINALDO A. SÁNCHEZ BÁEZ; WANDA R. PIERLUISI TIRADO; REINALDO A. SÁNCHEZ PIERLUISI Y GERARDO A. SÁNCHEZ PIERLUISI PETICIONARIA(S)</p>	<p>KLCE202101265 consolidado con</p>	<p><i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de FAJARDO</p> <p>Civil Núm. NSCI201800042 (303)</p> <p>Sobre: Expediente de dominio</p>
<p>NILSA DANILA ROSADO CARDONA; CARMEN DOLORES ROSADO CARDONA, Y HÉCTOR MANUEL ROSADO CARDONA EX PARTE RECURRIDA(S)</p> <p>REINALDO A. SÁNCHEZ BÁEZ; WANDA R. PIERLUISI TIRADO; REINALDO A. SÁNCHEZ PIERLUISI Y GERARDO A. SÁNCHEZ PIERLUISI PETICIONARIA(S)</p>	<p>KLAN202100943</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de FAJARDO</p> <p>Civil Núm. NSCI201800044 (303)</p> <p>Sobre: Expediente de dominio</p>
<p>NILSA DANILA ROSADO CARDONA; CARMEN DOLORES ROSADO CARDONA, Y HÉCTOR MANUEL ROSADO CARDONA EX PARTE RECURRIDA(S)</p> <p>REINALDO A. SÁNCHEZ BÁEZ; WANDA R. PIERLUISI TIRADO; REINALDO A. SÁNCHEZ PIERLUISI Y GERARDO A. SÁNCHEZ PIERLUISI PETICIONARIA(S)</p>	<p>KLAN202100944</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de FAJARDO</p> <p>Civil Núm. NSCI201800043 (303)</p> <p>Sobre: Expediente de dominio</p>

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Barresi Ramos, juez ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 22 de julio de 2022.

Comparecen ante nos los señores **Reinaldo A. Sánchez Báez**, **Wanda R. Pierluisi Tirado**, **Reinaldo A. Sánchez Pierluisi** y **Gerardo A. Sánchez Pierluisi (familia Sánchez Pierluisi)** mediante *Petición de Certiorari* instada el 15 de octubre de 2021. En su escrito, nos solicitan que revisemos *Resolución*¹ decretada el 14 de julio de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo. Mediante dicho dictamen, se declaró ha lugar la petición enmendada de expediente de dominio, sobre tres (3) fincas ubicadas en el Barrio Mameyes 1, del municipio de Luquillo, presentada el 31 de enero de 2018 por **Nilsa Danila Rosado Cardona**; **Carmen Dolores Rosado Cardona**, y **Héctor Manuel Rosado Cardona (hermanos Rosado Cardona)**, parte(s) recurrida(s); y declaró probado y justificado el dominio de la propiedad a favor de los **hermanos Rosado Cardona e Iván Rosario Rosado**.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal de este recurso.

- I -

A. Historial de la finca núm. 682

La finca número 682 aparece inscrita en el Registro de la Propiedad de Fajardo, al folio 73 vuelta del tomo 18 de Luquillo. Como titulares registrales de esta finca de 18.5 cuerdas figuran los herederos de Petronila Mercado Rojas, fallecida el 26 de febrero de 1930; y Genaro Cardona, fallecido el 2 de agosto de 1940. Estos son: los señores Raimundo, Santiago, Ángel, Teodosia, Fermina y Regina, todos de apellidos Cardona Mercado (**sucesión Cardona-**

¹ Dicha determinación judicial fue notificada y archivada en autos el 16 de julio de 2021. Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 50- 58.

Mercado).² Esta finca, si bien aún consta inscrita en el Registro de la Propiedad, no existe en la realidad extra registral pues quedó segregada en varias fincas por medio de las acciones que a continuación describimos.

El 29 de noviembre de 1966, mediante la escritura pública número 16, otorgada ante el notario Julio C. González Román, la **sucesión Cardona-Mercado** segregó de la finca número 682 una porción de 6.32 cuerdas que vendió al señor Walter Pierluisi Tirado. Esta transacción escindió un remanente de 12.18 cuerdas de la finca número 682 en dos (2) fincas separadas entre sí por aquella vendida al señor Pierluisi Tirado. Ese mismo día, los miembros de la **sucesión Cardona-Mercado** segregaron del remanente de 12.18 cuerdas la porción de 3.79 cuerdas situada al oeste de la finca del señor Pierluisi Tirado, para la adjudicación a la señora Regina Cardona Mercado en pago de su participación hereditaria, ello en virtud de la escritura número 17 otorgada el 29 de noviembre de 1966 ante el notario González Román.³ Así, la porción restante de 8.39 cuerdas, situada al este de la finca vendida al señor Pierluisi Tirado, se le adjudicó a los restantes miembros de la **sucesión Cardona-Mercado**, los señores Ángel, Raymundo, Santiago, Teodosia y Fermina Cardona Mercado. La finca de 3.79 cuerdas nunca se inscribió en el Registro de la Propiedad, y la finca de 6.32 enajenada al señor Pierluisi Tirado quedó inscrita como la finca número 3139. Posteriormente, el señor Pierluisi Tirado y su esposa, señora Lourdes Isern Piñeiro, adquirieron paulatinamente a distintos miembros de la **sucesión Cardona-Mercado** sus respectivas participaciones en la finca de 8.39 cuerdas (finca "D").⁴

El 24 de mayo de 1986, al fallecimiento de la señora Regina Cardona Mercado, sus hijos, los señores Nilsa Danila, Carmen Dolores, Héctor Manuel y María Josefina, todos de apellidos Rosado Cardona, heredaron la finca de

² La cabida de 18.5 cuerdas surge de la descripción registral. Sin embargo, una mensura practicada posteriormente arrojó una cabida mayor.

³ Véase, *Copia Certificada de Escritura*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 71- 80.

⁴ Véase, *Moción en Oposición a Solicitud de Consolidación de Casos* presentada el 23 de julio de 2018, expediente judicial del caso núm. NSCI201800042.

3.79 cuerdas (según la mensura practicada en el 2017, la verdadera cabida de la finca es de 3.74 cuerdas).

B.

El 31 de enero de 2018, se iniciaron ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, tres (3) procedimientos de expediente de dominio para la inmatriculación de tres (3) fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad. Todas las fincas están localizadas en el Barrio Mameyes 1, del municipio de Luquillo.

En el caso civil núm. **NSCI201800042**, los **hermanos Rosado Cardona** alegaron ser dueños en común proindiviso, junto al señor Iván Rosario Rosado, de una finca de 3.74 cuerdas (finca "A").⁵ Según narraron, estos adquirieron la finca "A" a título hereditario de la señora Regina Cardona Mercado (su madre). En cuanto al señor Rosario Rosado, aclararon que este adquirió su participación hereditaria en representación de la señora Josefina Rosado Cardona, su madre, a su vez hija de la señora Regina Cardona Mercado.⁶

Los **hermanos Rosado Cardona** indicaron en su petición que la señora Regina Cardona Mercado poseyó la finca "A" desde 1966 hasta su fallecimiento en 1986, continuándose la posesión por la señora **Nilsa Danila Rosado Cardona** a título de dueña, en beneficio de la sucesión de Regina Cardona Mercado, y de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde 1986 hasta el presente. Interpelaron que se expidieran las citaciones dirigidas a los colindantes de la finca "A", a quienes identificaron como **Wanda Pierluisi Tirado, Reinaldo Sánchez Báez, Reinaldo Sánchez Pierluisi y Gerardo Sánchez Pierluisi (familia Sánchez Pierluisi)**. Finalmente, solicitaron que, una vez concluido el procedimiento ordenado por la Ley del Registro de

⁵ El 16 de febrero de 2018, se presentó una petición enmendada para corregir el nombre de la señora **Nilsa Danila Rosado Cardona**. Véase, *Petición de Expediente de Dominio Enmendada*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 4- 9.

⁶ El 5 de julio de 2018, el señor Iván Rosario Rosado compareció al procedimiento. Posteriormente, el 1 de febrero de 2019, solicitó unirse a la petición de expediente de dominio. Véase, *Contestación Enmendada a Petición de Expediente de Dominio Enmendada*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 10- 13.

la Propiedad Inmobiliaria, *infra*, se declarara su titularidad sobre la finca “A” para así proceder con su inmatriculación a nombre de la sucesión Regina Cardona Mercado.

De otro lado, en el caso civil núm. **NSCI201800043**, la señora **Nilsa Danila Rosado Cardona** alegó ser dueña de una finca de 3.84 cuerdas (finca “B”).⁷ Narró que adquirió la propiedad por compraventa mediante la escritura número 64 otorgada el 13 de junio de 1960 ante el notario Víctor Domínguez Correa, y ha poseído a título de dueña, de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante sesenta (60) años.⁸ En su petitorio, la señora **Rosado Cardona** solicitó que se expidieran las citaciones dirigidas a los colindantes de la finca “B”. Como colindantes de la finca ubicada al sur de la finca “B” identificó a los miembros de la sucesión del señor Walter Pierluisi Tirado.⁹ Por último, la señora **Rosado Cardona** reclamó que se diera paso al procedimiento de expediente de dominio y se declarara su titularidad sobre la finca “B” para procurar su inmatriculación en el Registro de la Propiedad. La finca “B” nunca formó parte de la finca número 682.

Finalmente, en el caso civil núm. **NSCI201800044**, los **hermanos Rosado Cardona** alegaron ser dueños en común proindiviso, también junto al señor Iván Rosado Rosario, de una finca de 1.89 cuerdas (finca “C”). Aludieron que adquirieron la finca “C” a título hereditario de sus progenitores, señores Enrique Rosado Cruz y Regina Cardona Mercado.¹⁰ A su vez, estos últimos adquirieron el inmueble por compraventa mediante la escritura número 34 otorgada el 5 de marzo de 1962 ante el notario Víctor Domínguez Correa.¹¹ El señor Rosado Rosario, por su parte, adquirió su

⁷ Véase, *Petición de Expediente de Dominio y Rectificación de Cabida*, Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 3- 6 (KLAN201800944).

⁸ Véase, *Copia Certificada de la Escritura Núm. 64 de 13 de junio de 1960*, prueba documental, expediente judicial del caso núm. NSCI201800043.

⁹ Los miembros de la sucesión de Walter Pierluisi Tirado se identificaron como María Pierluisi Isern, Eduardo Pierluisi Isern, Guillermo Pierluisi Isern, Walter Pierluisi Isern, Carlos Ríos Pierluisi y Ricardo Ríos Pierluisi.

¹⁰ Véase, *Petición de Expediente de Dominio Enmendada*, Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 3- 10 (KLAN201800943).

¹¹ Véase, *Copia Certificada de Escritura*, Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 34- 37 (KLAN202100943).

participación por representación de la señora Josefina Rosado Cardona, su madre, en la herencia de sus abuelos.¹²

Los **hermanos Rosado Cardona** expusieron en su petitorio que han poseído la finca “C” a título de dueño, en beneficio de la **sucesión Rosado Cardona**, de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante cincuenta y cinco (55) años. Solicitaron que se expidieran las citaciones dirigidas a los poseedores de las fincas colindantes, e identificaron a los poseedores de la finca ubicada al norte de la finca “C” como los miembros de la sucesión de Walter Pierluisi Tirado. Así, los **hermanos Rosado Cardona** suplicaron que una vez culminado el procedimiento de expediente de dominio se declarara su titularidad sobre la finca “C”, de modo que pudieran lograr su inmatriculación a nombre de la sucesión en el Registro de la Propiedad. La finca “C” nunca formó parte de la finca número 682.

Entonces, el 26 de abril de 2018, los señores **Reinaldo Sánchez Báez, Reinaldo Sánchez Pierluisi y Wanda Pierluisi Tirado** solicitaron intervenir en los tres (3) procedimientos de expediente de dominio, alegando poseer algún derecho o interés sobre las fincas en cuestión, y pidieron un término para responder a las respectivas peticiones.¹³ Posteriormente, el 27 de noviembre de 2018, el señor **Gerardo Sánchez Pierluisi** también compareció en los tres (3) procedimientos, uniéndose a las alegaciones de los señores **Sánchez Báez, Sánchez Pierluisi y Pierluisi Tirado**.¹⁴ En esta ocasión, el tribunal no se expresó sobre la solicitud de intervención, sino que ordenó el cumplimiento con las disposiciones de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*.

¹² Véase, *Contestación Enmendada a Petición de Expediente de Dominio Enmendada y Solicitud de Consolidación de Casos*, expediente judicial del caso núm. NSCI201800044.

¹³ Véase, *Notificación de Comparecencia como Parte con Interés, Moción Asumiendo Representación Legal, Moción en Solicitud de Término Adicional para Presentar la Posición*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 32- 33 (caso núm. NSCI201800042); Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 20- 21 (caso núm. NSCI201800043); y Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 10- 11 (caso núm. NSCI201800044).

¹⁴ Véase, *Notificación de Comparecencia como Parte con Interés y Moción Asumiendo Representación Legal* de 27 de noviembre de 2018, expediente judicial de los casos NSCI201800042, NSCI201800043 y NSCI201800044.

El 27 de noviembre de 2018, la **familia Sánchez Pierluisi** presentó su *Contestación a Petición de Expediente de Dominio Enmendada*¹⁵ en cada uno de los procedimientos. En el escrito presentado en el caso civil núm. **NSCI201800042**, la **familia Sánchez Pierluisi** expuso que la titularidad sobre la finca “D” —situada entre las fincas “B” y “C”— era objeto de litigio en los casos *Walter Pierluisi Isern v. Sucesión Cardona Mercado*, núm. NSCI201700363, y *Wanda Pierluisi Tirado v. Walter Pierluisi Isern*, núm. KAC2018-006.¹⁶ Alegaron que no se les citó en ocasión de una mensura de la finca “A” realizada en el 2017. Sin embargo, no hicieron reclamo alguno de titularidad o posesión sobre dicha finca “A”.¹⁷

En el caso civil núm. **NSCI201800043**, los miembros de la **familia Sánchez Pierluisi** cuestionaron que se hubieran identificado a los miembros de la sucesión de Walter Pierluisi Tirado como los poseedores de la finca ubicada al sur de la finca “B”. Repitieron la alegación de que la titularidad de la finca “D” era objeto de litigio en los casos antes mencionados, y sostuvieron que sus verdaderos dueños eran los miembros de las sucesiones de Guillermo Pierluisi Busto y de Calendario Tirado Toyens. También arguyeron que no se les citó para participar de una mensura de la finca “B” efectuada en el 2017. Sin embargo, no hicieron reclamo alguno de titularidad o posesión sobre la finca “B”, y expusieron no tener reparos a que este terreno se demarcara adecuadamente.

En el otro caso, civil núm. **NSCI201800044**, los integrantes de la **familia Sánchez Pierluisi** repitieron las alegaciones presentadas en los otros dos (2) casos. Así, cuestionaron que los **hermanos Rosado Cardona** hubieran identificado a los miembros de la sucesión del señor Walter Pierluisi Tirado como los poseedores de la finca “D” —ubicada al norte de la

¹⁵ Véase, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 34- 38.

¹⁶ Esta finca de 8.39 cuerdas es la finca ubicada al este de la finca número 3139, y colinda con la finca “B” por el norte, y con la finca “C” por el sur. Esta finca **no** colinda con la finca “A” objeto del procedimiento de expediente de dominio en el caso núm. NSCI201800042.

¹⁷ La finca número 3139 **no** colinda con la finca “A”.

finca “C”—, y alegaron que no se citaron a las personas indicadas durante la mensura de la finca “C” practicada en el 2017. Sin embargo, tampoco aquí los peticionarios levantaron algún reclamo de titularidad o posesión sobre la finca “C”.

El 5 de diciembre de 2018, los **hermanos Rosado Cardona** replicaron a las solicitudes de intervención de la **familia Sánchez Pierluisi**.¹⁸ En cada uno de sus escritos, negaron que se hubiera dejado de citar a los poseedores de las fincas colindantes en ocasión de las mensuras practicadas en el 2017. A su vez, se quejaron de que la **familia Sánchez Pierluisi** pretendiera transformar los procedimientos en pleitos contenciosos sin haber aportado prueba alguna tendente a comprobar un interés titular sobre las fincas en cuestión, ni haber alegado poseer un mejor derecho sobre estas. Fundamentándose en lo anterior, los **hermanos Rosado Cardona** solicitaron que no se acogieran las solicitudes de intervención presentadas por la **familia Sánchez Pierluisi** y se mantuviera la naturaleza *ex parte* de los procedimientos de expediente de dominio.

Luego de varios trámites procesales que no ameritan reseña, en cada uno de los procedimientos, el 6 de mayo de 2021, el TPI dictó *Resolución*.¹⁹ En todas, el foro primario concluyó que no procedía la solicitud de intervención de los componentes de la **familia Sánchez Pierluisi**, pues estos nunca articularon un reclamo de titularidad o posesión sobre las fincas objeto del expediente de dominio.²⁰ Más aún, en los tres (3) procedimientos, el tribunal *a quo* expuso que la principal alegación de la **familia Sánchez**

¹⁸ Véase, *Réplica a Contestación de Expediente de Dominio Enmendada* de 5 de diciembre de 2018, expediente judicial de los casos núm. NSCI201800042, NSCI201800043 y NSCI201800044.

¹⁹ Este dictamen fue notificado y archivado en autos el 10 de mayo de 2021. Véase, *Resolución*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 40- 46 (caso núm. NSCI201800042). Las otras dos (2) resoluciones contienen expresiones casi idénticas.

²⁰ En dichas resoluciones, el TPI también determinó que no procedía la consolidación de los casos. La **familia Sánchez Pierluisi** pretendía que se consolidaran los tres (3) casos de expediente de dominio con el caso *Walter Pierluisi Isern v. Sucesión Cardona Mercado*, núm. NSCI201700363, en el cual se litigaba la titularidad de la finca de 8.39 cuerdas. Véase, *Resolución*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 40- 46 (KLCE202101265); Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, pág. 16- 21 (KLAN202100944); y Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, pág. 26- 31 (KLAN202100943).

Pierluisi era que la finca “D”, colindante con las fincas “B” y “C”, no pertenece a la sucesión de Walter Pierluisi Tirado, pues su titularidad se encuentra en controversia en otro pleito ante el TPI. Al negar la solicitud de intervención de la **familia Sánchez Pierluisi**, el foro primario expresó lo siguiente:

Ni los Sánchez Pierluisi ni el señor Rosario Rosado se verían perjudicados de manera alguna porque la determinación que se pueda acarrear en el expediente de dominio no constituye cosa juzgada.

[...]

El expediente de dominio se trata de un procedimiento judicial ex parte, que no declara derechos, sino que justifica el **dominio** del promovente. En este procedimiento el juez solo está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes. *Toro v. Registrador*, 25 DPR 472, 476 (1917).

El 25 de mayo de 2021, en cada uno de los casos, la **familia Sánchez Pierluisi** presentó *Moción en Solicitud de Determinación de Hecho Adicional sobre el Trámite Procesal del Caso*.²¹ El 10 de junio de 2021, estas fueron declaradas “no ha lugar” por el TPI mediante sendas resoluciones.²² La **familia Sánchez Pierluisi** no presentó solicitud de reconsideración, y tampoco la revisión ante este Tribunal de Apelaciones.

Así las cosas, el 17 de junio de 2021, se celebró el juicio en su fondo. En la audiencia, estuvo presente la **familia Sánchez Pierluisi** representada por la Lcda. Santiago quien manifestó que no tienen derecho de titularidad, pero son parte con interés por ser colindantes. Tras el desfile de la prueba documental y testifical, el foro primario concluyó que los hechos alegados en las respectivas peticiones de expediente de dominio fueron probados a cabalidad, según lo requiere la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*.²³ En virtud de ello, el 14 de julio de 2021, el Tribunal de Primera

²¹ Véase, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 47- 49 (KLCE202101265); Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 22- 24 (KLAN202100944), y Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 32- 33 (caso núm. KLAN202100943).

²² Véase, *Resolución* de 10 de junio de 2021, expediente judicial de los casos NSCI201800042, NSCI201800043 y NSCI201800044.

²³ Entre la prueba desfilada se presentaron las certificaciones de las mensuras de las fincas “A” y “B”, juramentadas el 19 de julio de 2017 por el agrimensor José A. Meléndez Meléndez ante notario. En dichas certificaciones, se expresa que fueron debidamente citados los colindantes de las respectivas fincas según lo requiere la Ley 210-2015. En cuanto a la finca “C”, el agrimensor Meléndez Meléndez declaró durante la audiencia que no era necesaria una certificación del plano de mensura, pues el estudio de las segregaciones para la carretera y el terreno de la YMCA no reveló discrepancias en su configuración y cabida. Indicó,

Instancia dictó *Resoluciones*²⁴ —notificadas el 16 del mismo mes—, que declaran probado y justificado el dominio de las fincas objeto de los procedimientos a favor de los **hermanos Rosado Cardona**.

El 2 de agosto de 2021, la **familia Sánchez Pierluisi** presentó *Moción en Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración*.²⁵

En respuesta, el 15 de septiembre de 2021, el foro primario dictó una *Resolución*²⁶ en la cual declaró “no ha lugar” la solicitud de reconsideración y determinaciones de hechos adicionales presentada por la **familia Sánchez Pierluisi**. Posteriormente, mediante resoluciones emitidas el 21 de octubre de 2021, y notificadas al día siguiente, el tribunal repitió su determinación de “no ha lugar” para los casos números NSCI201800043 y NSCI201800044.²⁷

Inconformes, el 15 de octubre de 2021, la **familia Sánchez Pierluisi** acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *certiorari* —**KLCE202101265**—, y señaló los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al considerar el caso de marras ante su consideración como un caso de expediente de dominio (ex parte) cuando de la propia petición presentada por los recurridos y de la prueba desfilada en sala el 17 de junio de 2021, surge que se trata de un caso de reanudación de tracto registral y rectificación de cabida para lo que debió entablarse una reclamación por la vía ordinaria.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar sin lugar la Solicitud de determinaciones de hechos adicionales y Reconsideración radicada por la Familia Sánchez Pierluisi, en ausencia de partes indispensables que nunca fueron emplazadas o citadas como lo son los siguientes hermanos herederos: Raimundo Cardona Mercado, Santiago Cardona Mercado, Ángel Cardona Mercado, Teodosia Cardona Mercado, Fermina Cardona Mercado y Regina Cardona Mercado.

además, que corroboró las demarcaciones de la finca y pudo constatar que las verjas de alambre no habían sido perturbadas. Véase, *Resolución*, Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, pág. 41 (KLAN202100943).

²⁴ Véase, *Resolución*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 50- 58 (KLCE202101265); Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 25-31 (KLAN202100944), y Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 38- 45 (KLAN202100943).

²⁵ Véase, Apéndice del *Recurso de Certiorari*, págs. 59- 69 (KLCE202101265); Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 32- 40 (KLAN202100944), y Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, págs. 46- 54 (KLAN202100943).

²⁶ Este dictamen fue notificado el 16 de septiembre de 2021. Véase, Apéndice del *Recurso de Certiorari*, págs. 1- 2 (caso núm. NSCI201800042).

²⁷ Véase, Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, pág. 2 (KLAN202100944), y Apéndice del *Recurso de Apelación Civil*, pág. 2 (KLAN202100943).

Ese mismo día, se presentó *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción y Solicitud de Paralización de los Procedimientos en Tribunal de Primera Instancia*. El 19 de octubre de 2021, dictaminamos *Resolución* declarando no ha lugar la solicitud de *auxilio de jurisdicción*, y concedimos a los **hermanos Rosado Cardona** un término de diez (10) días para mostrar causa por la cual no se debía expedir el auto de *certiorari*. Así, el 1 de noviembre de 2021, los **hermanos Rosado Cardona** presentaron su *Escrito en Cumplimiento de Orden de Mostrar Causa y Petición de Desestimación del Recurso de Certiorari e Imposición de Honorarios de Abogados*. El 4 de noviembre de 2021, pronunciamos *Resolución* concediéndole plazo a la **familia Sánchez Pierluisi** exponer su posición sobre la solicitud de desestimación. En respuesta, el 15 de noviembre de 2021, la **familia Sánchez Pierluisi** presentó su *Oposición a Solicitud de Desestimación*.

Posteriormente, el 22 de noviembre de 2021, la **familia Sánchez Pierluisi** presentó otros dos (2) causas: (i) *Recurso de Apelación Civil* asignado la identificación alfanumérica: **KLAN202100943**; y (ii) *Recurso de Apelación Civil* asignado la identificación alfanumérica: **KLAN202100944**. En estos recursos, se recurre de las resoluciones de 21 de octubre de 2021. En el *Recurso de Apelación Civil* con la identificación alfanumérica **KLAN202100943** —relacionado con el caso civil núm. NSCI201800044— la **familia Sánchez Pierluisi** repitió los primeros dos (2) errores señalados en su recurso de 15 de octubre de 2021, añadiendo el siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitir a los Sánchez Pierluisi participar en el caso en clara violación al debido proceso de ley toda vez que el TPI dio credibilidad absoluta a las alegaciones de la parte peticionaria y adjudicó los hechos materiales en su fondo sin considerar las alegaciones de falta de jurisdicción y ausencia de parte indispensable presentadas por los Sánchez Pierluisi quienes son parte indispensable pues obran en un reclamo ante dicho foro sobre la titularidad de la finca colindante #682.

Finalmente, en el *Recurso de Apelación Civil* con la identificación alfanumérica **KLAN202100944** —relacionado con el caso civil núm.

NSCI201800943— la **familia Sánchez Pierluisi** repitió los tres (3) señalamientos de error antes transcritos.

El 17 de diciembre de 2021, en el caso **KLAN202100943**, los **hermanos Rosado Cardona** presentaron un escrito intitulado *Memorando de Desestimación en Conformidad con la Regla 37 e Imposición de Honorarios de Abogados a Tenor con las Reglas 83 y 69 del Reglamento de Apelaciones*.

El 2 de diciembre de 2021, se dictaminó *Resolución* acogiendo los recursos de apelación presentados el 22 de noviembre de 2021 como peticiones de *certiorari* aunque conservando su identificación alfanumérica original. Luego, el 31 de enero de 2021, mediante *Resolución* ordenamos la consolidación de los expedientes **KLAN202100943** y **KLAN202100944** con el recurso de *certiorari* (**KLCE202101265**) presentado el 15 de octubre de 2021.

El 30 de marzo de 2022, dispusimos *Resolución* en la cual solicitamos, en calidad de préstamo, los expedientes judiciales de los casos números NSCI201800042, NSCI201800043 y NSCI201800044. Después, el 11 de abril de 2022, los **hermanos Rosado Cardona** presentaron una *Moción en Torno a Órdenes Emitidas y Mandato de la Regla 39 sobre la Presentación del Alegato*. Así las cosas, el 20 de abril de 2022, se dispuso *Resolución* declarando no ha lugar la solicitud de desestimación del recurso.

A continuación, presentamos las normas de derecho pertinentes a la controversia ante nuestra consideración.

- II -

A.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.²⁸

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009²⁹ delimita las

²⁸ *Ponce de León Corp. v. American International Insurance*, 205 DPR 163 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016).

²⁹ 32 LPRA Ap. V.

instancias en que este foro apelativo habrá de revisar vía *certiorari* las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia. En su parte pertinente, dicha Regla dispone que:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido entre las materias que las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 nos autorizan a revisar, el ejercicio prudente de nuestra facultad revisora requiere que tomemos en consideración los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.³⁰ Ello, pues, distinto al recurso de apelación este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*.³¹

Los criterios son los siguientes:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o

³⁰ 4 LPRA Ap. XXII-B

³¹ *Feliberty Padró v. Pizarro Rohena*, 147 DPR 834, 837 (1999). El tratadista Rafael Hernández Colón comenta que, aunque “[l]a yuxtaposición de las palabras ‘será’ y ‘podrá’ en la R. 52.1, 2009 según aprobada por la Asamblea Legislativa puede crear confusión en cuanto al carácter discrecional de la expedición del auto de *certiorari* respecto a las resoluciones bajo las Reglas 56 y 57 o de las denegatorias de mociones de carácter dispositivo[,] [n]o debe haber duda de que se trata de un recurso discrecional en todos los casos [...]”. Véase, Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2017, § 5515a, pág. 532, escolio 31. En el caso *IG Builders Corp. v. 577 Headquarters Corp.*, 185 DPR 307, 338 (2012), el Tribunal Supremo expone que “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”.

de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Estos criterios nos sirven de guía para poder determinar de la forma más sabia y prudente si se justifica nuestra intervención en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso.³² Finalmente, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción.³³

De otra parte, el único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el *certiorari*. No obstante, de imponerse las limitaciones de la citada Regla 52.1, *supra*, a la revisión de dictámenes post sentencia, inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión por este Tribunal de Apelaciones. Toda vez que esta Regla no puede tener el efecto de eliminar nuestra facultad para revisar algún asunto post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, para determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*.³⁴

Los recursos de apelación para revisar sentencias deben presentarse dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia dictada por el tribunal apelado. Por su parte, los recursos de *certiorari* para revisar las resoluciones finales en procedimientos de jurisdicción voluntaria deben presentarse dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia o

³² *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

³³ *García Rubiera v. Asociación de Suscripción Conjunta*, 165 DPR 311, 322 (2005).

³⁴ *IG Builders Corp. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra*, pág. 336.

resolución. “[A]l igual que un recurso tardío, un recurso prematuro adolece del grave e insubsanable defecto de privar de *jurisdicción* al tribunal al cual se recurre”.³⁵

B.

El concepto de *jurisdicción* se refiere al poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias, por lo que la falta de *jurisdicción* de un tribunal incide directamente sobre el poder mismo del foro judicial para adjudicar una controversia.³⁶ Debido a lo anterior, la ausencia de *jurisdicción* acarrea las siguientes consecuencias:

(1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste arrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia *jurisdicción*; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la *jurisdicción* del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*.³⁷

Los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra *jurisdicción*, ya que no poseemos discreción para asumirla donde no la tenemos.³⁸ “Una sentencia, dictada sin *jurisdicción* por un tribunal, es una sentencia nula en derecho y, por lo tanto, inexistente”.³⁹ “A causa de ello, cuando un tribunal determina que no tiene *jurisdicción* para intervenir en un asunto, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo conforme lo ordenado por las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos”.⁴⁰

De otra parte, la doctrina jurídica de *justiciabilidad* limita la intervención de los tribunales a aquellos casos en que exista una controversia genuina surgida entre partes opuestas que tengan un interés real en obtener un remedio.⁴¹ No se consideran controversias justiciables aquellas en que: (1) se procura resolver una cuestión política; (2) una de las partes carece de

³⁵ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 98.

³⁶ *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374, 385-386 (2020).

³⁷ *González Sotomayor v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 849, 855 (2009).

³⁸ *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, *supra*, pág. 386.

³⁹ *Montañez Rivera v. Policía de PR*, 150 DPR 917, 921 (2000).

⁴⁰ *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, *supra*, págs. 386-387.

⁴¹ *Rivera Ramos v. García García*, 203 DPR 379, 393 (2019).

legitimación activa; (3) hechos posteriores al comienzo del pleito han tornado la controversia en académica; (4) las partes están tratando de obtener una opinión consultiva, o (5) se intenta promover un pleito que no está maduro.⁴²

El concepto de *legitimación activa* es una manifestación de la doctrina de *justiciabilidad*. Se define como “la capacidad que se le requiere a la parte promovente de una acción para comparecer como litigante ante el tribunal, realizar con eficiencia actos procesales y, de esta forma, obtener una sentencia vinculante”.⁴³ Al exigir que un litigante posea *legitimación activa* los tribunales se aseguran de que el promovente de la acción es uno cuyo interés es de tal índole que con toda probabilidad habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente, trayendo a la atención del tribunal todas las cuestiones en controversia.⁴⁴ Es norma firmemente establecida que los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas, surgidas entre partes opuestas que tienen un interés real en obtener un remedio que pueda afectar sus relaciones jurídicas.⁴⁵ Para demostrar que posee *legitimación activa*, el promovente tiene que establecer que: “(1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el referido daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada, y (4) la causa de acción surge al palio de la Constitución o de una ley”.⁴⁶ Por esta razón, no puede alegarse *legitimación activa* para cuestionar una ley u ordenanza basado en que se es miembro de la comunidad, cuando se carece de un agravio individualizado y concreto, susceptible de ser reparado mediante el remedio solicitado.⁴⁷ En definitiva, “el examen de la *legitimación activa* es un mecanismo usado por los tribunales para delimitar su propia *jurisdicción* y no adentrarse en los

⁴² *Íd.*

⁴³ *Bhatia Gautier v. Gobernador de Puerto Rico*, 199 DPR 59, 69 (2017) (cita omitida).

⁴⁴ *Colegio de Ópticos de PR v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 564 (1989).

⁴⁵ *ELA v. Aguayo*, 80 DPR 552, 596 (1958).

⁴⁶ *Sánchez v. Secretario de Justicia*, 157 DPR 360, 371 (2002).

⁴⁷ *Colegio de Ópticos de PR v. Vani Visual Center*, *supra*, pág. 563.

dominios de otras ramas de gobierno, y no lanzarse a resolver cuestiones hipotéticas o planteadas dentro de un contexto inadecuado”.⁴⁸

C.

La noción de *parte indispensable* se refiere a la necesidad de hacer partes en un pleito a aquellas personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia.⁴⁹ El Tribunal Supremo ha definido a la *parte indispensable* como:

[A]quella que tiene tal interés en la cuestión envuelta en la controversia que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes en la acción sin lesionar y afectar radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia.⁵⁰

El *interés común* al que se refiere la Regla 16.1, *supra*, no es cualquier interés de una persona en determinado pleito, “sino que se trata de un interés de tal orden que impida la confección de un [remedio] adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos”.⁵¹ Además, “[e]se interés tiene que ser real e inmediato. No se trata de meras especulaciones o de un interés futuro”.⁵²

Este mecanismo procesal responde a la norma constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley.⁵³ Así pues, la Regla persigue el propósito de proteger a la persona ausente de los posibles efectos perjudiciales de un dictamen judicial, a la vez que evita la multiplicidad de pleitos mediante un remedio efectivo y completo.⁵⁴

La determinación de si una parte es o no indispensable requiere de un enfoque pragmático, lo que supone “una evaluación individual de acuerdo con las circunstancias particulares presentes en cada caso [...]”.⁵⁵ “Esto último

⁴⁸ *Asociación de Fotoperiodistas de PR, Inc. v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 942 (2011).

⁴⁹ Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

⁵⁰ *Cirino González v. Administración de Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014).

⁵¹ *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

⁵² *Íd.*

⁵³ Constitución de PR, Art. II, Sec. 7, LPRA, Tomo 1.

⁵⁴ *García Colón v. Sucesión González Couvertier*, 178 DPR 527, 550 (2010).

⁵⁵ *Íd.*

exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”.⁵⁶ En definitiva, “los tribunales tienen que hacer un juicioso análisis que considere la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento.”⁵⁷

Es tal la necesidad de proteger los intereses de las *partes indispensables*, que:

[L]a no inclusión en el pleito de una *parte indispensable* constituye una defensa irrenunciable, la cual puede presentarse en cualquier momento durante el proceso. Incluso los tribunales apelativos deben levantar *motu proprio* la falta de *parte indispensable*, debido a que ésta incide sobre la *jurisdicción* del tribunal. De reconocerse que está ausente una *parte indispensable*, debe desestimarse la acción. Sin embargo, dicha desestimación no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni, por ende, de cosa juzgada.⁵⁸

C.

La *inmatriculación* es el ingreso de una finca en el Registro de la Propiedad. El *expediente de dominio* es un procedimiento especial provisto por la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico⁵⁹ que permite la *inmatriculación* de una finca cuando su propietario carece de título de dominio inscribible.

El Art. 185 de la Ley 210-2015⁶⁰ establece los requisitos del procedimiento. Este se inicia con la presentación de un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que está sito el inmueble. El escrito deberá incluir los datos y alegaciones que se enumeran en el citado Art. 185. De pertinencia al presente caso, el inciso (1)(i) instituye que un promovente del *expediente de dominio* deberá alegar lo siguiente:

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 las secs. 5278 y 5280 del

⁵⁶ *Deliz Muñoz v. Igartúa Muñoz*, 158 DPR 403, 434 (2003).

⁵⁷ *Romero v. Reyes Rivera*, 164 DPR 721, 732 (2005).

⁵⁸ *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, *supra*, pág. 223-224.

⁵⁹ Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, 30 LPRA §§ 6001-6561.

⁶⁰ 30 LPRA § 6291.

Título 31 para que operen los efectos 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 esta sección, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

El promovente notificará personalmente o por correo certificado copia de su petitorio, entre otras, a las personas que estén en posesión de las fincas colindantes. Además, el inciso (2) del Art. 185, *supra*, dispone que el tribunal ordenará la citación personal de los siguientes:

- a. El inmediato anterior dueño o sus herederos **si fueren conocidos en caso de no constar en escritura pública la transmisión**. Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquel de quien el causante adquirió la propiedad.
- b. Los que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento.

El tribunal ordenará la citación mediante edicto de los siguientes:

- a. Las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.
- b. Los que están ausentes pero de no estarlo debían ser citados en persona y cuyo paradero se desconoce al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado y con acuse de recibo, a su última dirección conocida. Si se ignora su paradero y así queda probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.

“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”.⁶¹

“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”.⁶² “De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento

⁶¹ Art. 191, 30 LPRA § 6297.

⁶² Art. 187, 30 LPRA § 6293.

con los requisitos enumerados en el [Art. 185]”.⁶³ 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”.⁶⁴

Si bien la Ley 210-2015, *supra*, requiere que se realicen las antedichas notificaciones y citaciones, el Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico ⁶⁵ limita la participación de una parte con interés dentro del procedimiento de *expediente de dominio*. De esta forma, la Regla 185.3 instituye en lo aquí pertinente que “[s]ólo se admitirá oposición de parte interesada a los efectos de que el solicitante no ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener”.

Ello es así porque el *expediente de dominio* se trata de un trámite judicial *ex parte* en el cual no se declaran derechos, sino que únicamente se declara justificado el dominio del promovente de manera que este pueda solicitar la *inmatriculación* de la finca en el Registro de la Propiedad.⁶⁶ Por lo tanto, “[l]a resolución aprobatoria de un *expediente de dominio* no constituye cosa juzgada, y no impide un ataque posterior a la resolución por quienes no hayan litigado”.⁶⁷ Así surge expresamente del Art. 192 de la Ley 210-2015⁶⁸ el cual prescribe que “[l]a declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de dominio por quien se considere perjudicado, sin perjuicio de lo dispuesto en este subtítulo respecto a tercero”.

D.

La Regla 83(B) de nuestro Reglamento⁶⁹ permite que una parte solicite

⁶³ *Íd.*

⁶⁴ *Íd.*

⁶⁵ Reglamento núm. 8814 de 14 de septiembre de 2016.

⁶⁶ Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 338.

⁶⁷ *Rodríguez Figueroa v. Registrador*, 75 DPR 712, 732 (1953).

⁶⁸ 30 LPRA § 6298.

⁶⁹ 4 LPRA Ap. XXII-B.

la *desestimación* de un recurso, entre otras razones, porque “el Tribunal de Apelaciones carece de *jurisdicción*”. El inciso (C) de la citada Regla expresa, a su vez, que “[e]l Tribunal de Apelaciones, a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente”.

Luego de haber analizado concienzudamente el(los) expediente(s) apelativo(s), los autos originales del(de los) caso(s), y con el beneficio de los alegatos de las partes, nos encontramos en posición de adjudicar el(los) error(es) señalado(s) en los casos consolidados de epígrafe.

- III -

A.

En el segundo señalamiento de error incluido en los tres (3) recursos apelativos consolidados, así como en el tercer señalamiento de los recursos KLAN202100943 y KLAN202100944, la **familia Sánchez Pierluisi** esboza un planteamiento de ausencia de *parte indispensable* en el procedimiento sobre *expediente de dominio* ante el foro primario. Dejar de incluir a una *parte indispensable* en un pleito constituye una defensa irrenunciable que puede presentarse en cualquier momento durante el proceso, incluyendo la etapa apelativa.⁷⁰ Toda vez que la ausencia de una *parte indispensable* incide sobre la *jurisdicción* del tribunal para entender en la controversia, un señalamiento de esta índole nos impone el deber de examinar la *jurisdicción* del foro de donde procede el recurso.⁷¹ Por consiguiente, nos corresponde atender prioritariamente estos señalamientos sobre ausencia de *parte indispensable*.

En síntesis, en su señalamiento de error número dos, en los tres (3) recursos apelativos, la **familia Sánchez Pierluisi** sostiene que todos los herederos de los miembros de la **sucesión Cardona Mercado** son *parte indispensable* en los procedimientos de *expediente de domino*, por lo que debieron ser citados personalmente o mediante edicto. Es menester señalar

⁷⁰ *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra.*

⁷¹ *González Sotomayor v. Mayagüez Resort & Casino, supra.*

que los miembros de la **sucesión Cardona Mercado** fueron quienes adquirieron la finca número 682 (finca original) a título hereditario de sus progenitores. La pretensión de la **familia Sánchez Pierluisi**, sin embargo, se apuntala en un entendimiento equivocado de los principios de nuestro derecho registral inmobiliario y de la Ley 210-2015, *supra*. Veamos.

Según expusimos antes, el inciso (2) del Artículo 185 de la Ley 210-2015, *supra*, requiere que, como parte del procedimiento de *expediente de dominio*, el tribunal ordene la citación personal del “inmediato anterior dueño o sus herederos si fueren conocidos en caso de no constar en escritura pública la transmisión”, y de las personas “que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento”. Se requiere, además, la citación mediante edicto de las personas ausentes que debían citarse personalmente, y de las “personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada”.

La **familia Sánchez Pierluisi** argumenta que, debido a que la escritura de segregación y adjudicación sobre la finca “A” nunca fue inscrita, pero la finca de la cual proviene —la finca número 682— sí consta inscrita, era necesario que se citara personalmente o mediante edicto a quienes figuran como titulares registrales de la finca número 682 en virtud de las últimas inscripciones practicadas, allá en la década del 1960. Estas alegadas *partes indispensables*, según la **familia Sánchez Pierluisi**, son los herederos de los miembros de la **sucesión Cardona Mercado**. Por esta razón, arguyen que en la tramitación del *expediente de dominio* de la finca “A” no fueron citados adecuadamente el anterior dueño o sus causahabientes.

Como se sabe, “[e]n Puerto Rico la inscripción es declarativa en la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del Registro en virtud de la aplicación de las normas del Derecho civil”.⁷² En

⁷² Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 42.

este sentido, “[e]l Registro de la Propiedad sólo publica aquello que ha ocurrido fuera de sus libros”.⁷³ Adicionalmente, la finalidad misma del procedimiento de *expediente de dominio* es la de permitir la inscripción de fincas adquiridas, de ordinario, mediante negocios jurídicos efectuados al margen del Registro. Aun así, el hecho de que la finca objeto del *expediente de dominio* provenga de una finca que sí figura inscrita no tiene el efecto de excluir el procedimiento. Después de todo, el Artículo 185 de la Ley 210-2015, *supra*, expresamente provee para estos casos cuando establece en su inciso (1)(i) que, “[s]i 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”. Igualmente, determinante, el inciso (2) del referido Artículo no hace referencia a la citación personal de los *titulares registrales* de la finca matriz, en los casos de segregaciones de fincas inscritas. Dicho Artículo solo requiere la citación personal del “inmediato anterior dueño o sus herederos [...] en caso de no constar en escritura pública la transmisión”, y de “los que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento”. Es decir, que para los casos en que la transmisión consta en escritura pública —como ocurre en los casos ante nuestra consideración—, ni siquiera es necesario la citación personal del dueño anterior. Inclusive, en dos (2) de sus recursos apelativos la **familia Sánchez Pierluisi** reconoce que los **hermanos Rosado Cardona** citaron mediante edictos a “los anteriores dueños que no fueran conocidos o cualquier persona que pueda invocar un derecho real sobre dicho inmueble”.⁷⁴

En cuanto a las fincas “B” y “C”, el argumento de ausencia de *parte indispensable* resulta más débil aún, pues estas fincas nunca formaron parte de la finca número 682. Así, el argumento de la **familia Sánchez Pierluisi**

⁷³ *Íd.*

⁷⁴ Véase, *Petición de Certiorari*, pág. 13 (KLCE202101265), y *Recurso de Apelación Civil*, pág. 12 (KLAN202100944).

respecto a estas fincas es esencialmente idéntico al elaborado sobre la finca “A”, variando únicamente en la expresión de que en estos procedimientos “debía citarse a todos los miembros con interés *en las fincas colindantes* como lo es la finca #682”. (Énfasis suplido).⁷⁵ Ninguna disposición del Artículo 185 de la Ley 210-2015, *supra*, requiere la *citación* personal de los poseedores de las fincas colindantes. Por el contrario, el inciso (2)(d) sólo requiere que se les *notifique* personalmente, o por correo certificado, con copia de la petición de *expediente de dominio*.

Tal como reseñamos anteriormente, aunque la finca número 682 aún consta inscrita en el Registro de la Propiedad, esta ha sido modificada radicalmente por medio de un sinnúmero de transacciones y negocios jurídicos realizados desde la década del 1960. Su descripción y titulares, según surgen de los folios del Registro de la Propiedad, no concuerdan con la realidad extra registral. Además, en el caso particular de las fincas objeto de los procedimientos de *expediente de dominio*, todas las transferencias de dominio se llevaron a cabo por medio de escrituras públicas, lo cual hace innecesaria la citación personal de los inmediatos dueños anteriores o sus herederos. En el caso de la finca “A”, su traspaso a la madre de **hermanos Rosado Cardona** se realizó mediante la escritura de segregación y adjudicación número 17 otorgada el 29 de noviembre de 1966. Por su parte, la señora **Nilsa Danila Rosado Cardona** adquirió la finca “B” mediante la escritura de compraventa número 63 otorgada el 13 de junio de 1960. Por último, los progenitores de los **hermanos Rosado Cardona** adquirieron la finca “C” en virtud de la escritura de compraventa número 34 otorgada el 5 de marzo de 1962. Ante ello, es forzoso concluir que los herederos de la **sucesión Cardona Mercado**, distinto a lo que sostiene la **familia Sánchez Pierluisi**, no son *partes indispensables* sin cuya presencia no podían tramitarse los procedimientos de *expediente de dominio*.

⁷⁵ Véase, *Recurso de Apelación Civil*, pág. 12 (KLAN202100944), y *Recurso de Apelación Civil*, pág. 12 (KLAN202100943).

En el señalamiento de error número tres, incluido en los recursos apelativos números KLAN202100943 y KLAN202100944, la **familia Sánchez Pierluisi** sostiene que el foro *a quo* debió permitir su intervención por la razón de que estos figuran como parte en un procedimiento independiente en el que se disputa la titularidad de la finca “D”, colindante con las fincas “B” y “C”. Como fundamento, argumenta que en los procedimientos de *expediente de dominio* impugnados era necesario “establecer con certeza donde ubican los puntos de colindancia y por donde discurren los linderos de la propiedad a inscribirse [...]”. Añaden que “[l]a ausencia de claridad sobre los linderos del terreno incide sobre la titularidad y colindancias y requiere la presentación de prueba para dilucidarlo”.⁷⁶ Nuevamente, carece de mérito su señalamiento.

Según expusimos antes, la naturaleza *ex parte* del *expediente de dominio* se debe, precisamente, a que en este procedimiento no se declaran derechos, sino que únicamente se proclama justificado el dominio del promovente sobre una finca, con el fin de que este pueda solicitar su *inmatriculación* en el Registro de la Propiedad. Por ello, “[l]a resolución aprobatoria de un *expediente de dominio* no constituye cosa juzgada, y no impide un ataque posterior a la resolución por quienes no hayan litigado”.⁷⁷ Lo anterior significa que, posterior a una resolución que declare justificado el dominio sobre una finca, y aun luego de que esta se haya inmatriculado en el Registro de la Propiedad, no habrá impedimento para que una persona entable cualquier acción contenciosa en relación con la finca, como lo sería una acción de reivindicación o una acción de deslinde. De ahí que el Artículo 191 de la Ley 210-2015, *supra*, condicione la conversión del *expediente de dominio* en un procedimiento contencioso a que el opositor alegue tener un mejor derecho que el promovente. Por la misma razón, el Reglamento núm.

⁷⁶ Véase, *Recurso de Apelación Civil*, pág. 18 (KLAN202100944), y *Recurso de Apelación Civil*, pág. 16 (KLAN202100943).

⁷⁷ *Rodríguez Figueroa v. Registrador, supra*.

8814 dispone que “[s]ólo se admitirá oposición de parte interesada a los efectos de que el solicitante no ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener”. Lo precedentemente discutido nos obliga a concluir que el hecho de que la **familia Sánchez Pierluisi** sea parte en un pleito en el cual se disputa la titularidad sobre una finca que colinda con las que son objeto del *expediente de dominio* en los casos números NSCI201800043 y NSCI201800044 no le convierte en *parte indispensable* en estos procedimientos. Ningún interés de la **familia Sánchez Pierluisi** pudiera quedar radicalmente afectado con la resolución final que declare justificado el dominio de los **hermanos Rosado Cardona** sobre las fincas en cuestión.

B.

Superada la cuestión de umbral respecto a la *jurisdicción* del foro primario para dictar las resoluciones recurridas, nos toca ahora auscultar nuestra propia *jurisdicción* para entender en los recursos apelativos de epígrafe.

Según reseñamos antes, mediante las resoluciones dictadas el 6 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia denegó las solicitudes de intervención presentada por la **familia Sánchez Pierluisi** en los procedimientos de *expediente de dominio*, casos números NSCI201800042, NSCI201800043 y NSCI201800044. El día 25 del mismo mes, la **familia Sánchez Pierluisi** presentó sendas mociones sobre determinaciones de hechos adicionales en cada uno de estos procedimientos. Estas fueron declaradas “no ha lugar” mediante resoluciones emitidas el 10 de junio de 2021, las cuales se notificaron al día siguiente. De esta forma, la **familia Sánchez Pierluisi** tenía hasta el lunes 12 de julio de 2021 para solicitar de este Tribunal de Apelaciones la revisión de las determinaciones que les denegaron intervenir en los procedimientos de *expediente de dominio*. Ello implica que al momento en que se dictaron las resoluciones de las que ahora

pretenden recurrir ante este foro —14 de julio de 2021—, la **familia Sánchez Pierluisi** no era parte en los procedimientos, pues así lo había determinado el foro primario mediante resoluciones que advinieron firmes unos días antes. Estos hechos nos fuerzan a deducir que la **familia Sánchez Pierluisi** carece de *legitimación activa* para impugnar las resoluciones que declararon justificado el dominio de los **hermanos Rosado Cardona** en los casos números NSCI201800042, NSCI201800043 y NSCI201800044. Ante ello, la presente controversia, entonces, es una no justiciable por carecer la **familia Sánchez Pierluisi** de *legitimación activa*. En consecuencia, debemos declararnos sin *jurisdicción* para intervenir, y desestimar los recursos de epígrafe conforme a la Regla 83(C) de nuestro Reglamento, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, y en conformidad con la Regla 83 (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, **desestimamos**, por falta de **jurisdicción**, los recursos consolidados: KLCE202101265; KLAN202100943 y KLAN202100944.

NOTIFÍQUESE INMEDIATAMENTE.

Lo acordó y lo certifica la Secretaría del Tribunal de Apelaciones.

El Juez Pagán Ocasio concurre con el resultado sin opinión escrita.

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